

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., primero (1º) de junio de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Exp. 25320-31-89-001-2019-00039-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por los demandados contra la sentencia de 28 de septiembre de 2019 proferida por el juzgado promiscuo del circuito de Guaduas dentro del proceso de expropiación promovido por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- contra Corina Esperanza Gómez y Camilo Ernesto, Norma Liliana, Gloria Estela, María Eugenia, Vidal Alfonso y Jairo Mahecha Gómez, herederos determinados de José Mahecha Hernández, y herederos indeterminados del citado causante, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda pidió decretar, por motivo de utilidad pública o de interés social para la ejecución del proyecto vial Honda-Puerto Salgar- Girardot, la expropiación de una zona de terreno de 171.19 m² del predio denominado ‘Lote de Terreno’, ubicado en la inspección de Puerto Bogotá, del municipio de Guaduas, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 162-32367, junto con las construcciones allí existentes, de lo cual ha de ordenarse el registro correspondiente.

Dice, al efecto, que el predio fue adquirido por José Mahecha Hernández mediante escritura 319 de 4 de septiembre de 1970 de la notaría única de Guaduas, por compra que hizo a Luis Alberto Urbina Cadena, persona que

de acuerdo con la resolución 9236 de 3 de agosto de 2010 de la Registraduría Nacional del Estado Civil falleció el 27 de agosto de 1978.

La zona objeto de expropiación se requiere para la ejecución del proyecto vial que viene adelantando la Concesión Alto Magdalena S.A.S. en virtud del contrato de concesión APP 003 de 9 de septiembre de 2017, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, y fue avaluada por la Lonja de Profesionales Avaluadores -LONPA- el 27 de diciembre de 2016 en \$35'162.207 incluidas sus construcciones y elementos permanentes, valor por el que se hizo la oferta formal de compra, la que fue notificada al propietario por aviso el 25 de mayo de 2017 y tras su deceso a sus herederos el 31 de octubre de 2019; mas, como no fue posible llegar a ningún acuerdo, mediante resolución 2044 de 8 de noviembre de 2018, se ordenó iniciar los trámites para la expropiación judicial.

Los demandados determinados se opusieron formulando las excepciones que denominaron 'indebida notificación' de la oferta de compra, basada en que a pesar de que pidieron información completa acerca del trámite de expropiación, ésta no les fue entregada; 'vulneración al derecho del debido proceso', dado que no se tuvo oportunidad de objetar los avalúos, pues sólo supieron de su existencia cuando se realizó la oferta de compra; 'no pago por los costos totales del proceso de expropiación', ya que la indemnización debe comprender tanto el daño emergente como el lucro cesante y todos los costos adicionales que sean necesarios para adquirir un bien de las mismas características del expropiado; 'no pago de la indemnización por los perjuicios causados', fincada en que la indemnización debe ser cancelada de manera previa a la enajenación del derecho de dominio que recae sobre el bien; y 'buena fe'. A la par, aportaron un avalúo elaborado por JJC Inmobiliaria y/o Juan José Campos Cruz, según el cual el valor del terreno y las construcciones asciende a \$128'322.000.

Por su parte, el curador ad-litem de los herederos indeterminados se atuvo a las resultas del proceso.

La sentencia estimatoria de primera instancia, en que se fijó como monto de la indemnización la suma de \$35'162.207, fue apelada por los demandados en recurso que, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de un recuento del trámite procesal cumplido y de realizar algunas precisiones teóricas en punto de la expropiación, pasó a examinar el caso, encontrando que, colmadas las exigencias para el decreto expropiatorio, en cuanto que la ANI efectivamente declaró la expropiación por motivos de utilidad pública y la demanda se dirigió contra el titular de los derechos existentes sobre el bien, había de accederse a la expropiación, especialmente cuando en el trámite de este tipo de procesos el legislador no permite formular ninguna excepción, sino que les impone a los jueces el deber de adoptar los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda, obligación que se ha cumplido cabalmente, porque la admisión del libelo estuvo precedida del cumplimiento de los requisitos previstos para ese efecto.

Además, aunque la parte ha alegado que existen errores de forma en la decisión que ordenó la expropiación, su argumentación demuestra es el descontento que tiene con la imposibilidad de haber registrado el trabajo de partición de la sucesión del causante, situación que no es de competencia del juez civil, sino de la vía administrativa, amén de que la necesidad de adquirir el inmueble para la ejecución del proyecto de infraestructura vial no ha sido puesta en discusión.

Cuanto a la indemnización, señaló que la adquisición de la franja de terreno objeto del proceso es viable y que para ello no hay necesidad de adquirir todo el predio, pues ninguna de las pericias da cuenta de lesión por

no proceder de ese modo; en lo que hace al avalúo, advirtió que la experticia traída al proceso por los demandados no puede ser objeto de valoración, en la medida en que quien el perito que la hizo no tiene las calidades suficientes para dictaminar al respecto, pues era su primer avalúo con fines de expropiación y no está inscrito en el registro dispuesto para los evaluadores; la pericia aportada por la demandante, en cambio, adoptó la metodología preestablecida para ese tipo de dictámenes, fue realizada por un perito idóneo, inscrito en La Lonja de Propiedad Raíz, por lo que debía acogerla como fuente de convicción, cuanto más si era a los demandados a quienes concernía desvirtuar sus conclusiones, ya que el juez no puede adoptar decisiones que favorezcan a uno u otro extremo procesal en materia de pruebas. Con estribo en ello fijó la indemnización en la suma de \$35'162.207.

III.- El recurso de apelación

Lo plantean alegando que el juzgado fijó la indemnización con fundamento en el dictamen pericial que presentó la demandante a su acomodo, sobre la base de que el dictamen aportado por los demandados no cumplió con los requisitos de forma, desconociendo la prevalencia del derecho sustancial; la competencia para conocer de los procesos donde interviene una entidad pública es el del domicilio de ésta, por lo que el proceso ha debido tramitarse ante los juzgados de Bogotá; además, la demanda fue radicada de forma extemporánea, porque la entidad tenía tres meses para hacerlo desde el momento en que se profirió la resolución de expropiación (8 de noviembre de 2018) y sólo se presentó hasta el 14 de febrero de 2019, sin contar con que la vigencia de los dictámenes es de un año y, aun así, el que se acompañó con la demanda data de 2016 y a él no se acompañaron los documentos que acrediten la idoneidad y experiencia del perito; adicionalmente, éste no se acompasa con la necesidad de que la indemnización deba garantizar la posibilidad de adquirir un bien en similares condiciones, pues mientras en el perito en el dictamen da un valor muy inferior a las construcciones, al rendir interrogatorio

‘confesó’ que es constructor y que el valor para construir un metro cuadrado de una casa en esas condiciones es de \$1’000.000, lo que demuestra que no ejerció su labor con objetividad e imparcialidad, especialmente cuando la comparación no la hizo con predios similares, que no están ubicados cerca a la avenida principal y con todo y ello les da un valor significativamente inferior al que tienen éstos.

No existió pronunciamiento sobre la indebida notificación que se alegó en relación con la oferta de compra y el avalúo que allí se tuvo en cuenta y pese a haberse solicitado no se decretó el respectivo dictamen al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, como lo dispone la norma,

De otro lado, se desechó el dictamen que presentaron porque el perito no estaba inscrito en la lonja, sin hacer cuenta de que acreditó una experiencia superior a 15 años y que en la audiencia fue conteste y claro relativamente a la forma en que arribó al valor que le dio al bien,

Consideraciones

1.- Lo primero que ha de puntualizarse es que la nulidad que plantea el recurso formulado por los demandados por la falta de competencia del a-quo para tramitar el proceso, corresponde a una cuestión zanjada en proveído de 3 de diciembre de 2019 dictado por el juzgado, donde el juzgado se pronunció sobre la solicitud que en ese sentido elevó dicho extremo procesal, decisión que fue confirmada por el Tribunal en auto de 30 de abril del año anterior, de modo que no es posible ahora volver sobre ese aspecto.

2.- Ahora. La especificidad del trámite judicial de expropiación, que por supuesto ha de seguirse sólo en caso de que el procedimiento administrativo haya sido infructuoso, impide oponerse a las pretensiones de la administración; a tal punto es así, que se proscribe la proposición de excepciones, dado el interés general que existe en su trasunto, obviamente que, ante la necesidad, “*el*

interés privado deberá ceder al interés público o social”, siendo claro que aun la propiedad, derecho privado por excelencia, en últimas, no es absoluta y no pasa de ser “una función social que implica obligaciones” (artículo 58 de la Constitución Política).

2.1.- De ahí que el “*órgano judicial en el complejo proceso de la expropiación desempeña una genuina función administrativa material, en el sentido de que la actuación de él consiste en la realización de los actos materiales que tienen por objeto consumir el derecho (siempre que los actos públicos descritos y antecedentes se hayan conformado a la ley). Se trata, pues, de la ejecución material de la expropiación, por haber llegado ya al máximo de concreción los distintos actos jurídicos descritos atrás, los cuales se practicaron sucesivamente en el desarrollo pertinente a la formación del respectivo derecho de expropiación para poder realizar la correspondiente norma de grado superior.*

“De lo cual se desprende que el juicio de expropiación no es la oportunidad para debatir el acto mismo que ordena la expropiación, que es una prerrogativa estatal reconocida por la Constitución y justificada por los motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, sino el mecanismo para hacer cumplir la respectiva decisión administrativa y para cuantificar equitativamente el monto del perjuicio de los afectados” (Cas. Civ. Sent. de 10 de marzo de 1938; subrayas del Tribunal).

2.2.- Claro, ello no quiere decir que derechos de tal entidad como el debido proceso o el de defensa queden a la deriva. Y esto porque, según se tiene entendido, “*las excepciones no son el único medio de defensa de que disponen*” los demandados en la defensa de sus derechos, como que “*esa garantía está constituida precisamente por el juicio de expropiación, dentro del cual hay amplia y equitativa controversia entre la administración y la persona afectada por la expropiación*”, al punto que en él se “*se*

determina, y ese es uno de sus objetivos, el monto de la indemnización que debe pagarse y en ese aspecto no hay restricción alguna del derecho de defensa, ni el Estado tiene una situación de parte privilegiada, pues la ley la coloca en igualdad de situación que al expropiado”, por supuesto que el pago de la indemnización es el tributo a “la garantía del derecho afectado, porque es la compensación legal del perjuicio sufrido” (Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, Sent. de 27 de junio de 1978).

2.3.- Lo anterior deja en evidencia cuán inane es la pendencia que trae el recurso acerca de la forma en que se surtió la notificación de la oferta de compra y del avalúo que allí se adoptó como fundamento para ese efecto, pues, sin muchos atisbos, esa discusión es asunto que por su misma naturaleza escapa al espectro del proceso judicial de expropiación, desde luego que corresponde a aspectos que debieron debatirse ante la justicia contencioso-administrativa, que no en el proceso civil, donde, a la postre, únicamente puede controvertirse lo tocante con la indemnización, estadio procesal al que han de quedar postergadas todas las consideraciones subjetivas sobre la forma en que han de resarcirse los perjuicios ocasionados con la expropiación.

2.4.- Algo que no resulta ser fortuito, porque si a la expropiación judicial llega la administración luego de agotada la etapa de negociación directa, fincada en un acto administrativo que ordena la expropiación, revestido éste de las solemnidades que le son propias y escoltado por la presunción de legalidad que le es inmanente, que por ello sólo puede ser discutido en la vía contenciosa administrativa, que no por la ordinaria, el juez civil, es apenas natural, sólo puede verificar la idoneidad de la indemnización subsecuente a la expropiación, cual en forma esclarecedora lo señala el legislador cerrando la puerta a cualquier oposición en el proceso judicial (artículo 399 del código general del proceso).

3.- Pues bien. En efecto, dice el numeral 2º del citado precepto 399 que la *“demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho”*.

3.1.- Casos habrán, pues, en que *“la ley, sin detenerse a consolidar explícitamente una particular categoría, consagra plazos perentorios dentro de los cuales debe realizarse a cabalidad el acto en ella previsto con miras a que una determinada relación jurídica no se extinga o sufra restricciones, fenómeno que, gracias a la labor de diferenciación emprendida por la doctrina y la jurisprudencia, se denomina caducidad”*, término que si bien *“no se aviene puntualmente con aquél que de ordinario reluce en el código civil”*, no implica, en modo alguno, que *“dicho ordenamiento no hubiese establecido plazos de caducidad, los cuales, por supuesto contempla, sino que por no haberlos denominado así expresamente, puede entenderse, en algunos eventos, vía interpretación como de caducidad”* (Cas. Civ. Sent. 6054 de 23 de septiembre de 2002 – sublíneas ajenas al texto).

3.2.- A efectos de establecer cuándo un plazo tiene ese carácter, en un evento en que el legislador no lo ha calificado *“explícitamente como tal”*, es necesario *entender primeramente que el fundamento de la caducidad “estriba en la necesidad de dotar de certidumbre a ciertas situaciones o relaciones jurídicas para que alcancen certeza en términos razonables, de modo que quienes están expuestos al obrar del interesado (sobre quien pesa la carga de actuar so pena de expirar su derecho o acción), sepan, si esto habrá o no de ocurrir”*, lo que está diciendo que *“el ordenamiento, por razones superiores, de ‘policía jurídica’, o para proteger*

determinados intereses, y con miras a poner fin al estado de incertidumbre de ciertas situaciones o relaciones jurídicas cuyo ejercicio depende de un único o primer acto no repetible, le impone al titular la necesidad de ejercitarlo idóneamente en un término perentorio, so pena de perder el derecho o de que se extinga la posibilidad de accionar”, con el propósito de “finiquitar el estado de zozobra de una determinada situación o relación de Derecho, generado por las expectativas de un posible pleito, imponiéndole al interesado la carga de ejercitar un acto específico, tal la presentación de la demanda, en un plazo apremiante y decisivo, con lo cual limita con precisión, la oportunidad que se tiene para hacer actuar un derecho, de manera que no afecte más allá de lo razonablemente tolerable los intereses de otros” (sentencia citada, reiterada en sentencia de 4 de agosto de 2010, exp. 2007-01946-00, entre otras).

De ahí que *“la expresión: ‘Tanto tiempo tanto derecho’, demuestre de manera gráfica sus alcances, esto es, que el plazo señala el comienzo y el fin del derecho o potestad respectivo, por lo que su titular se encuentra ante una alternativa: o lo ejercitó oportunamente o no lo hizo, sin que medie prórroga posible, ni sea viable detener la inexorable marcha del tiempo”* de suerte que *“cuando la acción judicial está sometida a un plazo de caducidad, la presentación idónea de la demanda no implica la interrupción de un término, sino la cabal ejecución del acto esperado, al paso que la no formulación oportuna del libelo comporta la extinción irremediable de tal potestad”* (ibídem).

3.3.- En otras palabras, para que pueda hablarse de caducidad ha menester un término, o lo que la jurisprudencia y la doctrina han denominado un ‘plazo fatal’ señalado por la ley, dentro del cual el titular de determinado derecho debe realizar el acto idóneo para su cabal ejercicio a fin de evitar que el mismo se extinga o se vea restringido y, por otro lado, la necesidad de adquirir certidumbre respecto de determinada situación jurídica.

Y si las cosas son de ese tenor, es apodíctico que el término a que alude el citado precepto es de caducidad, pues no sólo prevé un plazo perentorio para que la administración presente la respectiva demanda a fin de obtener la expropiación, so pena de que la resolución que la ordena pierda *“fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno”*, sino que, al hacerlo, adopta provisiones con miras a evitar que las limitaciones del derecho a la propiedad garantizado en el artículo 58 de la Constitución Nacional se mantengan en el tiempo indefinidamente, pues si bien la expropiación por motivos de interés social constituye una excepción a ese principio de carácter general, lo razonable es que, necesitándose el inmueble en beneficio de la comunidad, las cosas se resuelvan con la mayor prontitud, y esto obviamente reclama la activación del mecanismo judicial que conducirá a materializar ese fin de la manera más ágil posible, es decir, en un término de meses.

Sería injusto para el administrado, en verdad, que además de tener que tolerar el hecho de que la administración decreta la expropiación, tenga ésta la facultad de promoverla en cualquier tiempo, contrariando ese término perentorio establecido por el legislador.

3.4.- Aun cuando las cosas son de ese modo, en el caso sub-examen no puede predicarse que ese plazo de caducidad corrió, pues si bien el artículo 31 de la ley 1682 de 2013 establece que el *“acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva”*, no puede perderse de vista que siendo susceptible dicha decisión de recursos en la vía administrativa, ese término no puede computarse sin tomar en cuenta el efecto que aquellos tienen frente a su ejecutoria; es decir, recurrida la decisión en reposición, es clarísimo que se suspende su cumplimiento, algo absolutamente coherente con la sistemática de los medios de impugnación, sobre todo porque una cosa es que la resolución de expropiación sea de

aplicación inmediata, y otra bien distinta, que el término deba contarse desde la fecha de su expedición, desde que también el legislador estableció que aquél sólo empieza a contar a partir del momento en que la resolución cobra firmeza, cual a propósito lo señaló la Ani en el artículo 4° de la resolución 204 de 8 de noviembre de 2018 en que decretó la expropiación, bajo el entendido de que ésta sería “*de aplicación inmediata y quedará en firme una vez sea notificada*”, de donde se sigue que si aquélla fue notificada a los herederos por aviso, dando aplicación a lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 69 del código contencioso administrativo y de lo contencioso administrativo, el que fue fijado el 17 de diciembre de 2018 y desfijado el 21 de diciembre siguiente, esto es, que la notificación se entendió surtida el día 24 de ese mismo mes, es obvio que desde esa data hasta la fecha de presentación de la demanda (el 24 de febrero de 2019), no se había completado ese término, algo suficiente para descartar también ese argumento de la apelación.

4.- Queda por analizar, entonces, lo relativo a la indemnización. Y en ese quehacer, bueno es traer a recuento que amén de lo dispuesto por el artículo 16 de la ley 446 de 1998, que establece el apotegma inobjetable de que en todo “*proceso que se surta ante la administración de justicia, la valoración de daños irrogados a personas y a las cosas atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales*”, ya en estos terrenos la Sección 3ª del Consejo de Estado en sentencia de 14 de mayo de 2009, expediente 2005-03509-01, reiterando lo expresado por esa misma Corporación y apoyada en el criterio sentado por la sentencia C-153 de 1994, dejó en claro que si bien la Carta Política autoriza la expropiación “*por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador (...) mediante sentencia judicial e indemnización previa*”, la que por cierto “*se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado*”, cual lo prescribe el inciso 4° del artículo 58 de la Carta Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de julio 30 de 1999, en plena armonía con lo dispuesto en el inciso 2°

del artículo 21 del Pacto de San José, ratificado por Colombia en 1968, esto no quiere decir que la indemnización a que tiene derecho el particular, constreñido por el Estado a transferirle una porción de su patrimonio, no tenga el “*carácter reparatorio y pleno*” que se predica de toda indemnización.

Antes bien, ésta debe comprender, dice el fallo citado, *“tanto el valor del bien expropiado, como el que corresponda a los demás perjuicios que se le hubieren causado (...) Como bien se puede observar, el principio general que subyace en estas normas de rango superior, indica que los daños y perjuicios que se originen en el acto de autoridad mediante el cual se decreta la incorporación al dominio público de bienes de propiedad particular para satisfacer con ellos una necesidad de interés general, presupone necesariamente la obligación a cargo de la autoridad que ostenta la potestas expropriandi, de indemnizar plena y previamente al afectado, con el propósito de restablecer el equilibrio roto por la privación patrimonial a la cual es sometido de manera forzada”*.

Dicho de otro modo *“el hecho de que en estos casos el interés general deba prevalecer sobre los intereses privados, no significa en modo alguno que por dicha circunstancia queden excluidas las garantías que la Constitución reconoce en favor del propietario, pues no puede pretenderse que éste deba asumir a título personal un detrimento en su patrimonio, como consecuencia de la ruptura del principio de igualdad en el reparto de las cargas públicas”*, de tal suerte que, *“el cálculo del resarcimiento que deba recibir no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación”*, porque si no es así, la indemnización se tornará *“írrita o injusta ocasiona un menoscabo o desmedro económico al patrimonio de la persona afectada con la expropiación, a quien le asiste el derecho subjetivo de ser indemnizada conforme a la garantía constitucional ya mencionada”* (Sentencia C-227 de 2011).

4.1.- A partir de estas nociones es posible decir que no le asiste razón a la apelación cuando advierte que la indemnización ha debido estarse a las conclusiones del dictamen que dicha parte aportó al proceso al contestar la demanda; y no es así, porque al margen de que, estando en desacuerdo con la pericia presentada al proceso por la Ani, de su resorte era atemperarse a lo previsto en el numeral 6° del artículo 399 del ordenamiento procesal en cita, norma especial para el proceso de expropiación, que establece que “[c]uando 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”, ya que, de no hacerlo, la objeción formulada debía ser rechazada de plano, de todos modos, objetivamente, la pericia en cuestión no resiste un análisis riguroso que permita imponer sus conclusiones sobre las que expuso la experticia que adujo la demandante con su demanda.

4.1.- Ciertamente, si la sobredicha pericia en que finca toda su argumentación el recurrente no proviene de un experto del Igac ni tampoco de una lonja de propiedad raíz, pretender darle a la prueba unos alcances que expresamente le niega el legislador, entrañaría un quebrantamiento inaceptable de la ley de la prueba, cuya fuerza de convicción, dadas esas carencias que se advierten, limitan a tal punto su eficacia probatoria, que de ninguna manera permitiría hacer pie en ella para desatar esa pendencia que se planteó en el curso de la primera instancia y se reitera aquí en sede del recurso; mucho menos cuando sus carencias no están solamente en lo dicho, sino en que, realmente, desde el punto de vista probatorio es visiblemente deficiente. Como que si “*los presupuestos relacionados con la imparcialidad, idoneidad del perito y los fundamentos del dictamen pericial*” inciden “*directamente en la credibilidad del peritaje*, lo que ha de ser evaluado razonadamente y, en conjunto, con otros medios de convicción, bajo los límites de las reglas de la sana crítica, experiencia y lógica” (Cas. Civ. Sent. de 3 de marzo de 2021, exp. STC2066-2021), algo de

lo cual es consciente el legislador, que en el precepto 232 del código general del proceso establece que en la apreciación de la prueba pericial deberá tenerse en cuenta su “*solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos*”, exigencias de orden objetivo que de ninguna forma pueden obviarse a la hora de su asunción, es muy desentenderse de sus deficiencias al cotejarla con la pericia que a su turno aportó la demandante con su demanda.

Ya que la “*firmeza y calidad del dictamen se basa en la fuerza expositiva de los argumentos, sus explicaciones, conclusiones lógicas y la buena calidad de las comprobaciones y métodos, un trabajo que solamente se sustente en la simple descripción física del predio e inferencias subjetivas del experto (...) se queda en una mera opinión sin apoyo alguno, para lo cual no se requiere de especiales conocimientos, sino de información media o común. Es que la tarea pericial debe explicitar la información y metodología empleadas, con una apropiada ilación lógica, que tenga sostén en las reglas, los métodos y procedimientos científicos o técnicos de la ciencia, la técnica o el arte que lo orienten y exhiban los perfiles propios de la objetividad y fuerza persuasiva que reclama el proceso judicial, pues de lo contrario deja traslucir una sola conjetura del perito, que de ese modo no puede ofrecer el conocimiento especializado requerido conforme a la respectiva área*” (Cas. Civ. Sent. de 18 de julio de 2017, exp. SC10291-2017).

4.1.2.- Al abordar el aspecto tocante con la indemnización a cargo de la demandante y a favor del demandado el juzgador a-quo tuvo que atenerse exclusivamente a los resultados de la pericia traída con la demanda, lo que hizo sin ahondar en sus fundamentos, medularmente porque no tenía forma de cotejarlos con algún otro elemento de persuasión obrante en el proceso, algo que, realmente, de cara a una situación procesal como la que tenía a la vista, pareciera insuficiente para destrabar cabalmente esta zona litigiosa, sobre todo porque si el papel que desempeña el juez, por más que los sistemas procesales

actuales tiendan a horadar su función, no es el de un simple espectador del litigio, un esfuerzo adicional debió venir de él; el juez, en su condición de director del proceso, debe siempre enderezar sus esfuerzos a descubrir la verdad verdadera, laborío donde, haciendo uso de las herramientas que el mismo legislador le otorga para garantizar una genuina administración de justicia, en particular las establecidas en los artículos 169 y 170 del código general del proceso, puede y debe decretar y practicar pruebas de oficio, quehacer que en últimas asumió el Tribunal con el decreto probatorio oficioso que hizo, del que surgen elementos para una adecuada ponderación de las cosas.

Mas, como es común oírlo, el juez es perito de peritos, y no porque sus conocimientos vayan más allá de los que posee el experto, sino porque, apoyado en esos criterios, que a la postre no tienen venero en cosa distinta que la sana crítica y la persuasión racional, es donde se materializa esa labor valuativa que le concierne, pues la necesidad de apoyarse en la opinión de alguien versado en asuntos de carácter técnico, científico o artístico, no significa que *“los resultados de dicho dictamen no estén sujetos a la valoración que de ellos debe llevar a cabo el fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente (art. 241 del C.P.C.), de suerte tal que es dicho juzgador el que determina, apreciando todas las circunstancias (...) que frente al caso resulten relevantes, ese ‘justo valor”* (Cas. Civ. Sent. de 9 de agosto de 1995, rad. 3457, reiterada en fallo SC8456-2016).

4.2.- La precisión viene necesaria, pues el dictamen rendido en sede de apelación, no sólo fue rendido por una perito que tiene *“unas calidades especiales”*, al ser *“designad[a] de la lista de expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi ya que, además de conocer las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles que se adquieren a través del proceso de expropiación por vía judicial (decreto 1420 de*

1998), tienen pleno conocimiento de las resoluciones internas expedidas por dicho Instituto y que operan como un manual metodológico para la realización y presentación de los avalúos” (Sent. T-582 de 2012), sino que denota un esfuerzo averiguativo que se atempera a los dictados de los preceptos 226 y 231 del código general del proceso.

Véase en efecto que para determinar el valor comercial del predio, utilizó el método de investigación indirecta, que consiste en buscar “ofertas en venta de predios ubicados en el mismo sector y en sectores semejantes ubicados en la Inspección de Puerto Bogotá del municipio de Guaduas – Cundinamarca, teniendo en cuenta variables comparables entre sí como ubicación, accesibilidad, relieve, disponibilidad de servicios públicos, uso normativo y actual, así fue como se encontraron 5 ofertas las cuales se depuraron y analizaron para dar valor al terreno”, acentuando que aquéllas “se ubican sobre vías locales, sin tendencia comercial y cerca del borde del área urbana, presenta disponibilidad de acueducto, energía eléctrica y gas natural. Las ofertas son comparables entre sí y con el predio objeto de estudio, las características como la vía de acceso, disponibilidad de servicios públicos, uso habitacional y normatividad reglamentada”, en cuyo sustento aportó una descripción detallada de cada una de esas ofertas que analizó, en el propósito de demostrar que se trataba de ofertas comparables, esfuerzo que no se encuentra por igual en el dictamen rendido por la Lonja de Profesionales Avaluadores, pues que si bien trae los detalles de las construcciones, no acontece lo mismo con su precisa ubicación, vías de acceso y los otros aspectos que juegan en esa método de investigación económica.

Situación similar acontece con las construcciones, pues mientras que el dictamen aportado con la demanda no da una descripción clara y acabada de cada uno de los elementos que las componen, sino general, el rendido por el Igac sí hace alusión a cada uno de esos ítems que permiten sostener que la indemnización puede ser plena, desde que se refiere a los cimientos, desagües e instalaciones

sanitarias, estructuras en concreto, mampostería, pañetes, revoques y repellos, cubiertas, morteros y concretos, carpintería en madera y metálica, instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas, pisos y bases, enchapes y accesorios, cielo raso, excavaciones y rellenos, aparatos sanitarios, pinturas y el de cultivos y especies a partir de *“consultas con agrónomos de la región”* y de la *“información que reposa en las bases de datos con relación al valor de árboles maderables y no maderables del Igac”*, algo que la pericia de la Lonja no trae, pues apenas tomó como referencia otras investigaciones realizadas para la intervención del proyecto vial.

4.3.- La experticia puesta en traslado, fue objetada por error grave por la demandante. Mas, entendido el error como la *“falta de adecuación o conformidad del juicio con la cosa juzgada”* (G.J. números 1953-54, página 148), es patente que éste *“debe ser ostensible para lo cual debe recaer sobre circunstancias materiales u objetivas de la sujeta materia sometida a la pericia; como si tratándose de avaluar una casa de construcción antigua, los peritos parten de la base de ser nueva, o una hacienda dedicada al engorde y cría de ganados, los peritos la aprecian como si estuviera dedicada no a la ganadería, sino a la agricultura; o una joya en cuyo justiprecio debe jugar principalmente el valor de afección, los peritos la estiman como joya común, por su valor comercial, etc. ‘La adopción de un criterio de apreciación no constituye un error grave objetivo”*, esto es, tiene la *“característica de ir contra la naturaleza de las cosas, o la esencia de sus atributos, como cuando se afirma que un objeto o persona tiene determinada peculiaridad. Y resulta que tal cualidad no existe, o en tener por blanco lo que es negro o rosado”* (Cas. Civ. Auto de 31 de marzo de 1948), de suerte que *“si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos’* (G. J. Tomo LII, pág. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos

de otros defectos imputables a un peritaje, 'es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciado equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven' (G.J. Tomo CCXXV, segunda parte, pág.455)'' (Cas. Civ. Auto de 8 de septiembre de 1993).

4.4.- Comprendida entonces exactamente la dimensión del error colosal, grave, es posible concluir que, objetivamente, el avalúo efectuado por la perito del Igac, tachado precisamente por adolecer de unos desvaríos de ese tenor, no da cuenta de unos yerros de esa naturaleza; a la verdad, nada hay en él que autorice considerar que sus resultados obedecen a una equivocación de tal magnitud que impongan descalificarlo como prueba, desde que, antes bien, al asignar al terreno y a las construcciones objeto de avalúo un valor de \$57'468.298, lo hizo no de manera inopinada, sino tomando en consideración los métodos aplicables en tal laborío y brindando una información suficiente y amplia de las averiguaciones que la llevaron a esa conclusión.

Y es que, remitiéndose la actora, para desmerecer de ese justiprecio, no más que a su dictamen, al que presentó con la demanda, muy difícilmente puede, bajo ese expediente, demostrar un extravío mayúsculo de una pericia que, por lo demás, se realizó casi cinco años después del que se trajo con la demanda, aspecto que al tasar la indemnización de todas maneras no puede pasarse inadvertido; y, decididamente, el hecho de que su experticia resulte más provechosa para sus intereses, por más que el interés general esté de por medio, eso no quiere decir que por ello la jurisdicción del Estado deba cejar a la hora de disponer lo pertinente para la indemnización; porque así la diferencia entrambos sea innegable, aunque explicable, ello en sí no demuestra el fundamento de la objeción, en cuanto que, de mediar un error, que, está visto, no lo hay, no uno de aquellos que fundan el error grave, las cosas no podrían

solventarse con apoyo en su experticia, cuyas carencias se advierten ostensibles, como que no viene en él una explicación lógica y detallada de cómo extrajo esos valores que asignó a cada uno de los ítems a que se contrae el trabajo, lo que resultaba perentorio si en la cuenta se tiene que lo que busca satisfacerse es indemnizar al “*expropiado el daño que para él implica esta forma de expropiación -que opera contra su voluntad- pero en provecho público*” (Cas. Civ., Sent. de 11 de diciembre de 1964), algo que limita su valor como prueba.

4.5.- A lo que debe añadirse, ya para terminar, que para tasar esa indemnización también deben tenerse en cuenta esos valores notariales a que alude la pericia, esto es, la suma de \$1'601.095, pues aunque éstos fueron tasados también en el dictamen aportado con la demanda, por alguna razón que no está al cabo de comprender el Tribunal, pues ninguna consideración se exhibió al respecto, resultaron excluidos por el juzgador a-quo, a sabiendas de que, se repite, aun a riesgo de fatigar, la “*función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante*” (Sentencia C-1074 de 2002), de suerte que sumando esos conceptos, es decir, el valor del lote, la construcción y los gastos notariales, tendríase que la indemnización a reconocer en este caso asciende a la suma de \$59'069.393.

5.- Colofón de lo anterior, la sentencia apelada debe modificarse en lo que respecta al monto de la indemnización, en los términos a que se aludió; no habrá imposición en costas, dado que la modificación así lo autoriza.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, modifica el fallo apelado para, en su lugar, fijar como monto de la

indemnización a favor de los demandados, la suma de cincuenta y nueve millones sesenta y nueve mil trescientos noventa y tres pesos (\$59'069.393); en lo demás, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas.

Sin costas.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 19 de mayo pasado, según acta número 14.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ