

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés

Referencia: 25269-31-03-001-1999-00441-06

Se decide la apelación interpuesta contra el auto que el Juzgado 1° Civil del Circuito de Facatativá dictó el 17 de enero de 2019, dentro del proceso de expropiación que el Instituto Nacional de Vías inició en contra de Luis Francisco Gaitán Fuentes.

ANTECEDENTES

1.- Se pidió decretar, por motivos de utilidad pública o de interés social, a favor de la entidad actora, la expropiación y por consiguiente la transferencia forzosa de una zona de terreno, con un área de terreno de 2h, porción que forma parte de la hacienda El Palmar ubicada en la vereda Cocunché de Nocaima y se identifica con el folio inmobiliario 156-69695. Además, que para hacer efectiva la transferencia forzosa, se disponga la inscripción de la sentencia.

2. El juez, declaró la expropiación sobre la zona pretendida mediante el fallo de 19 de agosto de 2008, veredicto en donde se dispuso justipreciar ese activo, así como las indemnizaciones correspondientes.

3. En efecto, los intervinientes en procura de tasar los consabidos conceptos suministraron experticias, las cuales con posterioridad se aclararon, siendo además que el enjuiciado, entre otras actuaciones, objetó el trabajo adosado por su contraparte.

4. El juez, a través del auto apelado, se inclinó en el dictamen de los auxiliares de la justicia Uber Rubén Balamba Bohórquez y Carlos Javier Alape Cocomá y, por consiguiente, calculó en favor del encausado la suma de \$709.834.525 a título de daño emergente.

5. El accionado, por la senda del recurso de apelación afirmó que la suma de dinero concedida no refleja la realidad procesal y, además, que ese defecto es producto de que el *“avalúo se debe realizar teniendo en la cuenta como norma aplicable la establecida en el Decreto 072 de 2011, ya que la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC en su artículo 26 establece para calcular el efecto del cambio del uso”*; precisó que *“...con la presentación de la demanda de expropiación, el predio de mi propiedad salió del ámbito del mercado inmobiliario y, por consiguiente, se impidió que se desarrollara ningún tipo de intervención comercial, privándose por consiguiente a su propietario de... sus derechos adquiridos y hoy lesionados por la injusta valoración de la indemnización acogida por el despacho”*; anotó que *“para el momento del inicio del proceso, como da cuenta la documental aportada por la pasiva, se pretendía desarrollar un proyecto turístico en el predio, para lo cual se adelantaron los estudios respectivos, adecuación del*

terreno (explanación), elaboración de planos, estudios de alcalinidad de las aguas, permisos ante la CAR, todo lo cual implicó una inversión de... \$30.000.000...".

Y, entre diversos pronunciamientos, indicó que *"los predios referenciados en la primera experticia, ninguno tiene las características especiales, que presenta el "Predio El Palmar", objeto de expropiación, por razón de la adecuación realizada para el desarrollo del proyecto turístico a construirse en él, y de manera significativa, no se encuentran o tienen lindero con la vía "Autopista a Medellín", es decir no hacen parte del denominado corredor vial, referido en el EOT del municipio".*

6. El sentenciador, concedió la alzada -la cual fue sometida a reparto en este tribunal el 18 de enero de 2023-.

CONSIDERACIONES

Las inconformidades exigieron observar la primigenia experticia de los peritos descritos, así como el *"informe técnico... de indemnización"* base de la determinación confutada, cuya revisión permitió deducir que cumple con los presupuestos que el ordenamiento jurídico impone para apreciar su valoración, en consideración a que los expertos proporcionaron sus credenciales.

En forma adicional se vislumbró que aquella experticia vino fincada en bases fácticas, técnicas, jurídicas y metodológicas que

de suyo se muestran consistentes, lo que de igual manera se pudo evidenciar en el escrito que los auxiliares de la justicia proporcionaron y en donde aclararon las dudas del inconforme, de donde se sigue que ningún error puede atribuirse al trabajo en punto a la estimación de la indemnización justipreciada.

Son así las cosas porque los peritos fueron diligentes a la hora de concretar que documentos servían de apoyo para avaluar la zona expropiada, si se tiene que asumieron ese estudio con un instrumento técnico actualizado, a saber, la ficha gráfica CSO-2-01, siendo además que investigaron que el activo se encuentra enclavado en suelo agropecuario tradicional y, de conformidad con ese dato puntual, es natural que para valorarlo deben destinarse los métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

Respecto a que el valor del feudo no se dedujo con estribo en predios similares o bases sólidas, hay que decir que ese embate deviene infundado en la medida en que los auxiliares fueron precisos en detallar sus métodos, así como los cotejos cumplidos sobre inmuebles localizados en el sector y en zonas comparables, no por nada enlistaron, entre otros datos, 10 ofertas que describieron así: *“las ofertas 1 a 8 se localizan sobre la Autopista Medellín. v Las ofertas que poseen área inferior a 0,5 Has (ofertas 1 a 3), presentan los mayores valores de mercado, aproximadamente de \$480.000.000/Ha. Y Las*

ofertas 4 y 5 que poseen áreas menores a 0,5 Ha, por su condición topográfica (pendientes más pronunciadas), presentan en promedio, un valor aproximado de \$314.000.000/Ha. Y Las ofertas que poseen área superior a 1Ha (ofertas 6 a 8), presentan en promedio un valor aproximado de \$362.000.000/Ha. ¥ En general estas ofertas denotan intervención del terreno para adecuación de construcciones, anexos y/o cultivos. Las ofertas 9 y 10 se localizan en zona interior de la Autopista Medellín y presentan en promedio un valor aproximado de \$62.000.000/Ha”.

Y con fundamento en ese estudio los expertos consideraron que, *“de acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta las características particulares del inmueble objeto de estudio, se estima que el valor de terreno para la zona frontal es de \$384.000.000/Ha, y para la zona posterior... es de \$64.000.000/Ha”, análisis que por demás afianzaron en legajos importantes que permitieron obtener la descripción general de las construcciones, respecto de lo cual los expertos conceptuaron que “dado a que a la fecha de la visita del presente experticia algunas construcciones ya habían sido demolidas, se apoya en el registro fotográfico del expediente que se encuentra entre los folios 601 al 610 y la descripciones las construcciones que se encuentran en el expediente de entre los folios 629 al 633, teniendo en cuenta lo anterior se procede a realizar la depreciación por Fitto y Corvinni”.*

De otra parte, los expertos fueron coherentes en indicar que en la fracción expropiada no existía ningún negocio comercial y de contera ello no abría paso a reconocer al enjuiciado lucro cesante, conclusión a la que arribaron con miramiento en los documentos

discurridos en precedencia, así como en los insumos proporcionados por los intervinientes, en los cuales ciertamente no se destella la iniciación o ideación del proyecto turístico descrito en el recurso de apelación, lo que en buenos términos significa que el recurrente no cumplió con la carga demostrativa que hoy por hoy exige el precepto 167 del Código General del Proceso, omisión que además elimina la posibilidad de concluir que el trámite de exportación veda aquél de la posibilidad de explotar económicamente el área afectada.

En definitiva, se confirmará la determinación censurada, lo que exime de decretar una novísima experticia, conforme lo pedido en el recurso.

DECISIÓN¹

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **confirma** el auto apelado. Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

¹ Para la resolución de la presente actuación se conformó el respectivo expediente de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicha actuación podrá ser consultada a través del link: https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial_gov_co/Egszaa7qdLpDjm03v9ckUYwBwZJFo8lmy4Cepk4LgiPxsw?e=tuGB8d

Firmado electrónicamente
JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado

Firmado Por:
Jaime Londono Salazar
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **66891e02b109165d93abbf6cd89734ed62b9e5d4f32edb41ff42278f8c42f865**

Documento generado en 24/02/2023 10:03:21 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>