

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., agosto once de dos mil veintitrés.

**Magistrado Ponente** : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS.  
Radicación : 25-754-31-03-002-2022-00077-01  
Aprobado : Sala No. 22 del 03 de agosto de 2023.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 11 de agosto de 2022, por el juzgado segundo civil del circuito de Soacha.

## ANTECEDENTES

1. La Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- presentó demanda contra Juan José; Erika Tatiana y Lizeth Juliana Moreno Hernández, con el fin de que se decrete a su favor, por causa de utilidad pública e interés social, la expropiación y por ende la transferencia forzosa del dominio de una zona de terreno identificada “*con ficha predial No. TCBG-6-856 del 26 de febrero de 2020, elaborada por la Concesión Vía 40 Express S.A.S., en la Unidad Funcional 6, con un área de terreno requerida de CIENTO NUEVE COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (109,76 M2), delimitado dentro de la abscisa inicial K016+771,16 y la abscisa final K016+799,67 margen derecha (...) incluyendo las mejoras, cultivos y especies, que se segregara de un predio de mayor extensión denominado LOTE 3 ubicado en la vereda Guasimal, jurisdicción el municipio de Granada Departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-71931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha*”, cuyos linderos y demás especificaciones constan en el libelo introductorio.

Se disponga la entrega anticipada del inmueble, la inscripción del fallo y del acta de entrega en el folio de matrícula y se proceda a la cancelación de cualquier tipo de gravamen que afecte el área de terreno objeto de expropiación.

Como sustento de sus pretensiones indicó que, para la ejecución del proyecto vial “*Ampliación del Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá-Girardot*”, requiere del terreno antes mencionado, ubicado en el municipio de Granada, área que, avaluada el 24 de agosto de 2020 por la Lonja de Propiedad Raíz, correspondió a “*TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE*”, (\$33.167.831,00)

Añade que, a la fecha de presentación de la demanda figuran como propietarios del inmueble “*JUAN JOSE MORENO HERNANDEZ, la señora ERIKA TATIANA MORENO HERNÁNDEZ y LIZETH JULIANA MORENO HERNANDEZ quienes adquirieron el derecho real de dominio sobre el bien inmueble por compraventa realizada mediante Escritura Pública No. 5970 del 19 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaría 68 de Bogotá D.C.*”.

Que, con base en el avalúo mencionado, formuló a los propietarios del terreno, oferta formal de compra No. 202150000001961 de fecha 03 de febrero de 2021, notificada por intermedio de la Concesión vía 40 Express S.A.S., de manera personal en la misma fecha, registrada en la anotación No. 15 del folio de matrícula, con fecha 12 de febrero de 2021.

Que, en el término legal para pronunciarse sobre la oferta formal de compra no se logró acuerdo para la enajenación voluntaria del inmueble con el propietario, por lo que, vencido el mismo, la Agencia Nacional de Infraestructura, con fundamento en el artículo 58 de la Constitución Nacional, artículo 110 del Decreto 22 de 1983, la ley 9ª de 1989 y la ley 388 de 1997, expidió la resolución No. 20216060019605 del 02 de diciembre de 2021, que ordenó en su artículo primero,

por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite judicial de expropiación del inmueble.

La resolución se notificó *“de la siguiente manera: a Juan José Moreno Hernández le notificó de manera personal el 19 de enero de 2021, a Erika Tatiana Moreno Hernández le notificó por correo electrónico el 19 de enero de 2021, que fue recibido efectivamente, y a Lizeth Juliana Moreno Hernández le notificó por correo electrónico el 19 de enero de 2021, que fue recibido efectivamente”*.

Al no llegar a acuerdo con los propietarios se dio inicio al procedimiento de expropiación judicial, en razón a que la resolución *“quedó ejecutoriada el día 20 de enero de 2022, por lo cual el acto administrativo goza de presunción de legalidad y que la demanda se encuentra en término para ser presentada”*.

## 2. Trámite.

La demanda fue admitida mediante proveído del 21 de abril de 2022<sup>1</sup>, en contra de Juan José; Erika Tatiana y Lizeth Juliana Moreno Hernández. Consignando a órdenes del juzgado el valor del avalúo de la franja a expropiar.

El 11 de mayo de 2022, comparecen los tres demandados a través del mismo apoderado manifestando que el avalúo presentado por la parte actora afecta sus intereses económicos porque no se ajusta a un valor comercial razonable y allegan una nueva experticia elaborada por un perito evaluador, auxiliar de la justicia.<sup>2</sup>

El 25 de mayo de 2022 la demandante se pronunció frente a la respuesta del extremo demandado señalando que el avalúo aportado no cumplía con lo previsto en el artículo 399 del C.G.P., pues no fue elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- o por una lonja de propiedad raíz.

El 11 de agosto de 2022 se adelantó la audiencia de que trata el artículo 399 numeral 7° del C.G.P., oportunidad en la que se interrogó al perito, se surtió la etapa de alegaciones y se profirió sentencia que puso fin a la instancia, ordenándose allí la entrega definitiva del área de 109.76 m2.

## 3. La sentencia apelada.

Luego de dar por establecidos los requisitos para ello necesarios, la Jueza decretó la expropiación y concluyó conforme al precedente de la Corte Constitucional y de la Corte Suprema de Justicia, así como con apoyo en el numeral 7 del artículo 399 del C.G.P., que los propietarios de la franja expropiada tenían derecho a una reparación plena, que no podía la indemnización limitarse al mero precio del bien expropiado, que debía abarcar los daños y perjuicios demostrados, para lograr así que se reestablezca la situación que tenían los afectados con la expropiación, antes del trámite del proceso.

Para determinar el valor de la indemnización, hizo análisis de los dictámenes que al proceso se allegaron, encontrando que entre el aportado por la Agencia y el allegado con la contestación variaba significativamente el precio del metro cuadrado del terreno objeto de la expropiación, que aunque en la experticia allegada por la actora se afirmaba que estaba su cuantificación vigente, conforme al principio constitucional que impone que la indemnización debe ser justa, y conforme al pacto de San José de Costa Rica no estaban los demandados obligados a recibir el valor del predio expropiado al año 2020 en que se hizo el avalúo, sino el valor actualizado, postura que adujo también la exponía el Tribunal Superior de Cundinamarca.

Consideró que la información que suministraba el perito evaluador en el dictamen inicial, sobre la forma como dijo haber realizado la investigación de mercado para derivar el valor del predio no podía ser acogida pues era ilegible en el formato en que se aportaba, por lo que, en justicia y para superar esa falencia tomaba el valor en el punto informado por el dictamen que allegó la

<sup>1</sup> F1.0007AutoAdmiteExpropiación20220421.

<sup>2</sup> Fl.0012Carpeta Digital 01PrimeraInstancia.

parte demandada, que se actualizaba a la fecha en que se profería la decisión, y fijó en la suma de \$37.855.126, el valor comercial de la franja de terreno, para el año 2022.

Y respecto del valor de los anexos –caballerizas, portón, zona dura, cerramiento en malla-, se atuvo a los valores que arrojó la experticia presentada por la demandante Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-, correspondientes a la suma de \$13.970.148 en el que, además de los anexos, se encontraba incluido \$13.000 por concepto del valor de los cultivos. Para concluir que el monto total a pagar por la demandante al extremo demandado y por concepto de la indemnización era la suma de de 51'825.274 pesos.

#### 4. La apelación.

La Agencia Nacional de Infraestructura ANI disiente de la decisión en lo que corresponde al valor del terreno expropiado, en su decir, la sentencia no está acorde con la normatividad que rige los procesos de expropiación judicial, numeral 6 del artículo 399 del C.G.P. y los artículos 9 y 12 del Decreto 1420 de 1998 porque el valúo considerado por la Jueza y allegado por la parte demandada no fue elaborado por el IGAC sino por una longa de propiedad raíz.

Asimismo, porque el avalúo que al demandar aportó no estaba vencido, como lo consideró por el fallador, dado que el 3 de febrero de 2021 fue notificada personalmente la oferta de compra No. 20215000001961 a los titulares de derecho real de dominio, quedando en firme el avalúo comercial que fijó en \$33.167.831,00, el valor del bien.

Además, la enajenación voluntaria no se logró por falta de diligencia y voluntad de la parte pasiva, por tanto, no tiene por qué asumir valores adicionales por la demora en la adquisición, cuando su causa es atribuible a aquella, por lo que no podía accederse al pago de un valor superior al del avalúo apartado la demandar, a más de que los demandados han podido gozar del bien inmueble pues no ha sido aún intervenida dicha franja de terreno; que en la decisión apelada se deja de lado considerar que el avalúo queda en firme una vez se notifica la oferta formal de compra, etapa administrativa que se desarrolló siguiendo plenamente los parámetros normativos que rigen los procesos de adquisición.

No se consideró la información cartográfica del Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT del municipio de Granada Cundinamarca tercer punto, y por ende no se realizó un estudio consistente de los usos permitidos en el predio.

En cuarto lugar, sostuvo que la metodología comparación de mercado realizado por la parte pasiva no cumple con los parámetros del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008, contrario al por ellos aportado que si los cumple todos.

Como punto quinto manifiesta que existió una “Indebida aplicación en el porcentaje aplicado al coeficiente de variación, al momento de calcular el valor del terreno, en el capítulo 5° de dicho informe la presentación del mercado y su procesamiento estadístico no cumple con lo previsto en el artículo 11, pues este precisa que ‘cuando el coeficiente de variación es superior a 7.5% no es conveniente utilizar la medida obtenida, y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado”.

Y que no realizó análisis de precio unitario al momento de calcular el valor de las mejoras, lo que impide determinar cómo se llegó a determinar su estimación, ni se hizo depreciación sobre el valor de las mejoras, como lo establece el artículo 3 de la misma resolución, para concluir que se debió desestimar el avalúo presentado por los demandados y acoger el allegado al demandar que fija el monto a pagar en \$33'167.831.00.

5. Admitido el recurso en esta Corporación, en auto de 08 de febrero de 2023 decretó una prueba de oficio, correspondiente a designar perito evaluador de bienes raíces adscrito al Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC-

El auxiliar de la justicia allegó el trabajo pericial encomendado;<sup>3</sup> el cual fue puesto en conocimiento de las partes mediante auto del 25 de julio de 2023 y durante el término previsto en el artículo 228 del C.G.P, preceptiva a la que se hizo referencia en la providencia, guardaron silencio, aunado a que el expediente permaneció en la secretaría por el término de diez (10) oportunidad en la que la demandante se pronunció, para indicar que su peritaje comparado con el presentado por el IGAC, “*el método es congruente*”, solo varía la temporalidad puesto que entre el presentado con la demanda y el decretado de oficio, “hay una diferencia de casi dos (2) años y once (11) meses respecto a la fecha de elaboración” y en segundo lugar “la determinación de valor que realiza el perito del IGAC -medida que no constituye si quiera el 1% de diferencia-, corrobora que para la vigencia de avalúo que sustenta la oferta formal de compra el concepto emitido por la lonja designada a ese predio sustentó en debida forma el valor del mercado inmobiliario de ese momento (...) lo que permite determinar que existe una correcta aplicación del método aplicado para la valoración del terreno”.<sup>4</sup>

## CONSIDERACIONES.

1. Sea lo primero recordar que se atienden las restricciones que la ley procesal impone al adquem, derivadas del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación “*Tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión*”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada en la definición de la alzada, que éste “*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*”.

2. Es la expropiación un instrumento del cual dispone el Estado para incorporar al dominio público los bienes de los particulares, previo el pago de una indemnización, cuando éstos se requieran para atender necesidades de “*utilidad pública e interés social*” definidas por la ley, con intervención de la autoridad judicial, o mediante la utilización de los poderes públicos propios del régimen administrativo.

Ha dicho la Corte Constitucional que “*El fundamento constitucional de la expropiación parte de dos supuestos esenciales que se correlacionan entre sí. Por una parte, que el poder público, en aras de la prevalencia del interés general y con base siempre en una finalidad de utilidad pública o de interés social, puede obtener todos aquellos bienes pertenecientes a cualquier particular que sean necesarios para garantizar los objetivos comunes del Estado y de sus asociados. Por otra parte, que ni el derecho a la propiedad, ni ninguno de los demás derechos, es absoluto, pues tiene siempre como limitante el interés general, ante el cual debe ceder, con el fin de que todo el ordenamiento jurídico, económico y social logre su cabal desarrollo y su estabilidad*”.<sup>5</sup>

Así mismo la Ley 388 de 1997 determina en su artículo 58, modificatorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, las causas o motivos denominados como “*de utilidad pública*”, en torno a los cuales se podrá decretar la expropiación de bienes inmuebles, dentro de los que, en efecto, se encuentra la “*Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial*”, como el que acá nos ocupa.

3. La solución de la alzada.

La inconformidad de la entidad demandante radica, en síntesis, en que “*se acogió como valor de indemnización del terreno el valor del avalúo de la parte pasiva es decir la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTISEIS PESOS M/CTE (§37.855.126)*”, cuando ese peritaje no cumplió con las exigencias previstas en el numeral 6° del artículo 399 del C.G.P., en razón a que, no se elaboró por una Lonja de Propiedad Raíz o el IGAC; además, no se tuvo en cuenta la información cartográfica existente en el EOT del municipio de Granada; el método de comparación de mercado, no cumplió los parámetros del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008; se aplicó indebidamente el porcentaje al coeficiente de variación; no se realizó análisis de precio unitario de las mejoras; tampoco se computó la depreciación en las construcciones anexas, desechándose el peritaje por ellos

<sup>3</sup> Fl. 42 Carpeta C02 Apelación Sentencia

<sup>4</sup> Fl. 49 Carpeta digital Segunda Instancia.

<sup>5</sup> Corte Constitucional, sentencia T-284 junio 16 de 1994

presentado, que sí cumplía con los requisitos legalmente exigidos y contrario a lo manifestado por la juez, se encontraba vigente.

3.1. Para resolver el recurso debe iniciarse por recordar que conforme a jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>6</sup>, en desarrollo del mandato establecido en el artículo 58 de la Constitución Política, la indemnización por causa de expropiación tiene un carácter reparatorio y no meramente compensatoria, que comprende no sólo el valor del bien expropiado sino también el lucro cesante sufrido por la persona afectada, *“La indemnización es pues una consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado. Ella se explica por el deber de reparación que surge a raíz del ejercicio de dicha facultad: la producción de un daño generado por una actividad legítima de la acción administrativa. La actividad es legítima porque la expropiación sólo opera por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, prevaleciendo así el interés general para cumplir los fines esenciales del Estado, de que trata el artículo 2º superior: promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. La indemnización no es compensatoria, esto es, ella no es un presupuesto o una condición de la indemnización que genera una compensación a cargo del Estado y a favor del expropiado, por el enriquecimiento patrimonial del primero. Si así fuera, la indemnización se fijaría con base en el valor objetivo del bien y no, como ordena la Constitución, “consultando los intereses de la comunidad y del afectado”. De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José. Es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización”*.

Es decir, se acoge el criterio sentado de tiempo atrás por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de Sala Plena del 11 de diciembre de 1964, según el cual, *“el concepto de indemnización por expropiación no puede confundirse con el concepto de precio, como prestación de la venta. Esta es un acuerdo bilateral, de derecho privado, fruto de la libertad contractual (...). La expropiación no es un contrato, no es una venta, ni siquiera forzada, como la que se verifica en subasta pública en determinados casos; es una figura esencialmente distinta, de derecho público, enderezada al bien de la comunidad y en virtud de la cual, por motivos superiores, la Administración toma la propiedad particular, y como esta medida genera un daño, y no un precio, se satisface mediante una indemnización. Se indemniza el perjuicio en diferentes órdenes de la responsabilidad contractual o extracontractual, y se indemniza al expropiado el daño que para él implica esta forma de expropiación -que opera contra su voluntad- pero en provecho público”*<sup>7</sup>

Posteriormente, en sentencia C-1074 de 2002, la Corte Constitucional concluyó que no puede haber expropiación sin indemnización, y que ésta, por regla general es de orden reparatorio, por lo que comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. Al efecto sostuvo, *“La función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva”*.

Lectura del orden legal desde el marco constitucional que configura el estado social de derecho que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia también asume al exponer que: *“Así, pues, hoy no admite duda, con miras a la aplicación de la ley, que ésta debe estar en perfecta armonía con la Constitución Política, entendida esta última con una dimensión que el carácter jurídico formal, es decir que esa aplicación debe consultar la fuerza normativa del ordenamiento superior en punto a principios, derechos y garantías consagrados en ella; de manera que al hacerla actuar (la ley) el operador judicial sea consciente que es deber ineludible suyo el de garantizar la vigencia del orden jurídico justo, como lo reclama el propio preámbulo de la Carta; labor esa que, consecuentemente, lo llevará de paso a ser certero al hacer uso de los preceptos que le están subordinados.*

<sup>6</sup> C-153 de 1994

<sup>7</sup> Sala Plena, diciembre 11 de 1964.

*“De manera que si la Constitución Política reclama en la actualidad una aplicación legal que consulte su valor normativo y no meramente organicista, y si constituye así mismo afirmación apodíctica la de que el orden legal debe estar en consonancia con la Constitución Política dado el sistema piramidal en el que se estructura el ordenamiento jurídico colombiano, cuando el juzgador aplica las normas sustanciales contenidas en la ley sin tomar las previsiones que se imponen para mantener la correspondencia entre ésta y la carta política, produce un dislocamiento del andamiaje jurídico en que se asienta el correspondiente derecho legal”<sup>8</sup>.*

Lectura que puede considerarse concordante con el artículo 399 del Código General del Proceso, al establecer que, si el demandado está en desacuerdo con el avalúo o considera que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, debe aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- o por una lonja de propiedad raíz, el cual será la base para determinar el valor de la indemnización.

3.2. Atendiendo la doctrina jurisprudencial citada, se procede a resolver los reparos de la parte actora de inconformidad con la determinación del valor de la indemnización que se le impuso pagar en primera instancia por la franja de terreno objeto de la expropiación, único rubro para el que no consideró el a-quo, el avalúo presentado por la entidad apelante, pues en relación con la remuneración por los anexos o mejoras –caballerizas, portón, zona dura, cerramiento, zona de acceso y jardinería-, atendió a los valores expuestos en la experticia que allegó la Agencia Nacional de Infraestructura, por consiguiente, no habría porque volver sobre un aspecto no cuestionado por la única apelante.

En ese propósito, revisada la experticia allegada por la parte pasiva, se advierte que no cumple las exigencias legales, pues el perito no pertenece al IGAC ni fue el avalúo fue presentado por una lonja de propiedad raíz; en claro lo dejó el auxiliar que lo emitió en el interrogatorio que se le practicara en la audiencia del 11 de agosto de 2022, donde señaló ser un perito independiente no pertenecer a una empresa o corporación que revise sus trabajos, porque es perito particular, como lo ratifica el hecho de que el trabajo elaborado que viene suscrito a nombre propio.

Circunstancias que llevan a concluir que esa prueba no podía ser acogida para la valoración de la indemnización generada por la expropiación, por expresa prohibición legal, so pena de quebrantar las normas probatorias, a más de que inobservó otro de los presupuestos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso pues con ella no aportó la lista de casos en los que hubiere sido designado como perito que rinde el dictamen para constatar su experiencia; ni en el trabajo se evidenció que se hubiere realizado la consulta del Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT-, del municipio de Granada, a objeto de poder determinar la clase de suelo y el uso autorizado; pues dijo haber realizado “una revisión de la zona, de la actividad comercial, de la ubicación del inmueble”, desconociendo lo dispuesto en el artículo 5 de la Resolución 620 de 2008, lo que evidencia que no efectuó un estudio completo, para determinar acertadamente el valor comercial del metro cuadrado en terrenos de la zona.

Atendible se encuentra entonces el reparo de la actora de que no podía acogerse la pericia acerada por los demandados para con base en ella determinar la indemnización por la franja de terreno a expropiar, aspecto que en esta instancia generó el decreto oficioso de una nueva pericia por el IGAC a efectos de superar las falencias en la determinación de la valoración que permitiera fijar la indemnización que debe ordenarse.

Puesto que, para establecerla, como lo señaló la jueza a-quo y la Sala lo comparte, tampoco podía acogerse la experticia aportada por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-, pues sus falencias en lo tocante a la investigación de mercados, pues la imagen del archivo que las contenía, no son legibles, no permite ella ver la relación de ofertas de los predios consultados a que se hizo alusión en el acápite “8. Investigación Económica Indirecta (OFERTAS)”, de donde se describe que se derivó el valor comercial del metro cuadrado en suma de \$174.906,00, que dio como resultado un monto total de la franja de terreno de \$19.197.683,00.

Además como esa cuantificación se calculó para el mes de agosto de 2020, a la fecha de proferimiento de la decisión recurrida -agosto del año 2022-, se encontraba desactualizada, porque contrario a lo que alega la actora, como se dejó sentado desde la lectura jurisprudencial, la indemnización es reparatoria y debe ser plena, pues no es una venta, es una figura de derecho público, mediante la cual la administración se hace a la propiedad privada, generando un daño a reparar y no un precio, en tal medida, si se impone su actualización a valor presente, y estas circunstancias impiden acoger en el punto como experticia definitiva la aportada por la empresa demandante.

Ahora como la experticia decretada de oficio, realizada por el IGAC que es la entidad legalmente autorizada, no fue objeto de contradicción por ninguna de las partes en el término oportuno (artículo 228 del C.G.P), a que se hizo referencia en la providencia que puso en conocimiento a las partes la nueva valoración, aunado a que el expediente permaneció en la secretaría por el término de diez (10) días, sin petición alguna.

Pues la actora se pronunció en término para manifestar únicamente que al comparar su avalúo con el presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, “el método es congruente”, solo varía la temporalidad puesto que entre el presentado con la demanda y el decretado de oficio, “hay una diferencia de casi dos (2) años y once (11) meses respecto a la fecha de elaboración” y en segundo lugar “la determinación de valor que realiza el perito del IGAC, corrobora que para la vigencia de avalúo que sustenta la oferta formal de compra el concepto emitido por la lonja designada a ese predio sustentó en debida forma el valor del mercado inmobiliario de ese momento (...) lo que permite determinar que existe una correcta aplicación del método aplicado para la valoración del terreno”.<sup>9</sup>, por lo que habrá de entenderse que ningún reparo, por lo menos en lo que respecta a la tasación por la indemnización para la franja de terreno, mereció el dictamen, a más que cumple con todos los presupuestos legales para la cuantificación de la reparación, se impone acoger esta prueba, a efectos de establecer el valor de la franja expropiada.

Y en efecto, la valoración realizada por experto del IGAC, entidad pública con funciones especializadas en la materia y de otro el perito es experto en avalúos, con una experiencia certificada como avalúador de bienes inmuebles, permite afirmar la existencia en él, de la experiencia, conocimiento y capacidad necesaria para el cumplimiento de la misión de valorar la indemnización a reconocer por la franja de terreno objeto de expropiación, aunado a que al “ser designado de la lista de expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, (...) 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), tiene 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”<sup>10</sup>

Puntualmente se observa que los fundamentos de las conclusiones del dictamen se exponen de manera clara y razonada, tienen una amplia explicación en la experticia y se muestran ellos en su conjunto lógicos y contundentes, por lo que se deriva un poder demostrativo que genera convicción sobre sus apreciaciones.

Ahora bien, en lo que es objeto de inconformidad, establecer el valor comercial del predio expropiado, se utilizó el método de “comparación o de mercado”, consistente en “establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo”, para lo cual, además de la visita a la zona, consultar las normas de organización territorial del municipio y los usos del suelo, realizó una tabla que describe de manera detallada, inclusive con fotografías, las ofertas examinadas, demostrando que son predios comparables con el objeto de la demanda.

Lo que permite concluir que los yerros que enrostró la parte demandante a la experticia considerada en primera instancia y que son objeto de la apelación, con la nueva pericia decretada de oficio en esta instancia se advierten superados, más aún cuando el valor que se le otorgó a la

<sup>9</sup> Fl. 49 Carpeta digital Segunda Instancia.

<sup>10</sup> Sentencia T-582 de 2012.

franja de 109.76 m2 correspondiente a \$19.255.526,08 para el año 2021, muestra un alto incremento comparado con el valor de la totalidad del predio – 1.692.19 m2-, para la fecha de adquisición que fue el mes de noviembre del año 2018 en suma de \$50.000.000, conforme a la escritura de compraventa adosada a la demanda, lo que también se acompasa con los principios de equidad y reconocimiento justo del valor, establecidos en la doctrina jurisprudencial acogida.

No obstante, frente a ese punto solo se tomará el valor del metro cuadrado que se estableció en \$175.433,00 y el del valor total de los 109.76 m2 para el mes de febrero de 2021, fecha de la oferta de compra, que fue la que tuvo en cuenta el experto en su valuación, suma que en acatamiento al precedente jurisprudencial anotado al inicio, se indexara a la fecha de proferimiento de esta decisión, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses en tanto, fue clara la juzgadora y así también se evidencia de la revisión al expediente digital, que no hubo entrega anticipada del predio, tampoco existe una prueba contundente que permita establecer ese momento, lo que hubiese dado lugar al lucro cesante, que se podría indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.

Por lo anterior, debemos considerar que el avalúo acogido se calculó el valor del metro cuadrado del terreno en suma de **\$175.433,00** para 12 de febrero de 2021, monto que multiplicado por los 109.76 m2 arrojarían para esa misma data un total de **\$19.255.526,08** frente a lo cual se hace evidente que entre esa fecha, y el momento de proferirse la presente sentencia, han pasado más de dos años; por lo cual, el emolumento calculado ha perdido su poder adquisitivo conforme ha ido incrementándose la inflación, siendo imperativo entonces, indexar ese monto a la fecha, en aras de salvaguardar el propósito de reconocer una indemnización equitativa y por ende, un justo valor.

Entonces, para indexar la suma de \$33.225.674,00 desde el momento en que se efectuó el cálculo valuatorio, a la fecha más cercana a proferirse sentencia 31-07-2023-, se hace la siguiente liquidación:

Fecha inicial	Fecha Final	IPC Inicial	IPC Final	F.de Indexación	Capital	V. Actualizado
12-02-2021	31-07-2023	105,91	133,78	1,2631	\$33.225.674,00	<b>\$41.968.942,19</b>

Ello atendiendo a la actualización de los dos rubros que componen el total de la indexación, esto es, el valor de la franja de terreno que se reconoce en esta instancia y que corresponde a la suma de \$19.255.526,08

Fecha inicial	Fecha Final	IPC Inicial	IPC Final	F.de Indexación	Capital	V. Actualizado
12-02-2021	31-07-2023	105,91	133,78	1,2631	\$19.255.526,08	\$24.322.578,41

Y el valor reconocido en la sentencia de primera instancia, para las anexidades o mejoras, donde se acogió la experticia presentada con la demanda por la ANI.

Fecha inicial	Fecha Final	IPC Inicial	IPC Final	F.de Indexación	Capital	V. Actualizado
12-02-2021	31-07-2023	105,91	133,78	1,2631	\$13.970.148,00	\$17.646.363,89

Así las cosas, habrá lugar a revocar los numerales segundo y tercero de la sentencia, a efectos de estimar como valor de indemnización el obtenido en esta instancia derivado de la prueba pericial decretada de oficio, conforme a lo expuesto en precedencia.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala de decisión Civil- Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**1º MODIFICAR**, los numerales segundo y tercero de la parte resolutive de la sentencia proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Soacha, el 11 de agosto de 2022, que quedarán así:

**Segundo:** De conformidad a lo normado en el numeral 7° del artículo 399 del C.G.P., se determina como valor de la indemnización por la expropiación del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-71931, con un área de ciento nueve como setenta y seis metros cuadrados (109,76m<sup>2</sup>). Declarado mediante resolución No. 20216060019605 del 2/12/2021 como utilidad pública **la suma de Cuarenta y un millones novecientos sesenta y ocho mil novecientos cuarenta y dos pesos m/cte (\$41.968.942,00)**, que deberá ser pagada por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI a nombre de Juan José Moreno Hernández identificado con cédula de ciudadanía No. 1.003.687.460; Erika Tatiana Moreno Hernández identificada con cédula de ciudadanía No. 1.030.650.043 y Lizeth Juliana Moreno Hernández identificada con cédula de ciudadanía No. 1.073.131.231

**Tercero:** Se ordena a la Agencia Nacional de Infraestructura ANI acreditar la consignación de la suma de Ocho millones ochocientos un mil ciento once pesos m/cte (\$8.801.111,00), a favor de los señores Juan José Moreno Hernández identificado con cédula de ciudadanía No. 1.003.687.460; Erika Tatiana Moreno Hernández identificada con cédula de ciudadanía No. 1.030.650.043 y Lizeth Juliana Moreno Hernández identificada con cédula de ciudadanía No. 1.073.131.231, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, dando cumplimiento a lo normado en el numeral 8° del artículo 399 del Código General del Proceso, so pena de librarse mandamiento de pago en contra de la parte actora, con los correspondientes intereses civiles a que haya lugar.

2°. Mantener incólume en lo demás lo resuelto en la sentencia de primera instancia.

3°. Sin condena en costas en esta instancia, al no aparecer causadas.

Notifíquese y Cúmplase.

Los magistrados,



**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**



**JAIME LONDOÑO SALAZAR**



**GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**