

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL -FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado según Acta virtual No. 33
(4 de noviembre de 2021)

Asunto:

Proceso de expropiación, Agencia Nacional de Infraestructura ANI contra Condominio Campestre Camposol y Proyectos Urbanísticos Gutiérrez antes Ltda y ahora S.A.S.

Exp. 2019-00080-01

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la demandada *-Proyectos Urbanísticos Gutiérrez S.A.S.-*, contra la sentencia que profirió el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot – Cundinamarca el 17 de julio de 2021.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

La Agencia Nacional de Infraestructura – ANI-, promovió demanda de expropiación contra el Condominio Campestre Camposol y Proyectos Urbanísticos Gutiérrez antes Ltda. y ahora S.A.S., para que, por motivos de

utilidad pública o de interés social, se decreta la expropiación de una zona de terreno de 42,25 mts², por consiguiente, la transferencia forzosa del predio con la ficha predial No. ALMA-1-0001 de fecha 14 de noviembre de 2017, efectuada por la Unidad Funcional 1, sector o tramo Flandes – Girardot, *“las cuales se segregan de un predio de mayor extensión”*, denominado Lote 1 Manzana A, ubicado en la vereda Camalá del municipio de Flandes, departamento de Tolima, identificado con la cédula catastral No. 732750001000000050807800002922 y folio de matrícula inmobiliaria No. 357-58455, de propiedad de Proyectos Urbanísticos Gutiérrez SAS, cuyos linderos se encuentran descritos en el libelo¹.

Como consecuencia de lo anterior, para hacer efectiva la transferencia forzosa, se disponga la inscripción de la sentencia y del acta de entrega al Registrador de Instrumentos Públicos.

Las anteriores pretensiones, encuentran sustento en los supuestos fácticos que a continuación se resumen:

-La ANI, en coordinación con la concesionaria autopista Alto Magdalena S.A.S., con ocasión al contrato de concesión APP No. 003 de 9 de septiembre de 2014, se encuentra adelantando el proyecto vial Honda-Puerto Salgar-Girardot, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, cuyo objeto es *“el otorgamiento al concesionario de una concesión para que de conformidad con lo previsto en el artículo 32 numeral 4 de la ley 80 de 1993 y en la ley 105 del mismo año, realice por su cuenta y riesgos, entre otros, los estudios y diseños definitivos, la adquisición de predios, la ejecución de las obras de construcción y rehabilitación...”*. Para ello, se requiere la adquisición del predio identificado

¹ Archivo 4 Expediente digital

con la ficha predial No. ALMA-1-0001, sector o tramo Flandes – Girardot, Lote 1, manzana A, ubicado en la vereda Camalá del municipio de Flandes, departamento del Tolima, identificado con la cédula catastral No. 732750001000000050807800002922 y F.M.I. No. 357-58455, propiedad de Proyectos Urbanísticos Gutiérrez Ltda., donde la zona de terreno a expropiar es por un área de 42.25 mts², la cual cuenta con una cerca interna con postes de madera separada cada 1.80 m y 13 hilos de alambre de púa en 5 m, cerca viva en cactus separada en cada 0,10 m en 10,09 m, que también incluye cultivos (1 unidad de naranjuelo, 1 unidad de palma fúnebre, 1 unidad de mamoncillo); la sociedad propietaria según escritura pública No. 419 de 1º de abril de 2013, corrida en la Notaría Segunda de Girardot, efectuó un loteo, aclarado mediante escritura No. 507 de 17 de abril de 2013 de la misma Notaría, naciendo a la vida jurídica el predio Lote No. 1, manzana A del Condominio Campestre Camposol, originándose el F.M.I. No. 357-58455; ese inmueble, conforme la anotación No. 2, presenta como limitación al dominio la constitución de régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 419 citada.

-Una vez identificado plenamente el inmueble y su requerimiento para el desarrollo del mencionado proyecto vial, solicitó a la Cámara de Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, el informe de avalúo comercial de la fracción del inmueble requerido, obteniendo como avalúo comercial corporativo el 16 de febrero de 2018 la suma de \$830.147,50.

-Teniendo en cuenta el avalúo, el 28 de marzo de 2018, se presentó al propietario oferta formal de compra mediante oficio No. OFC-389-2018, siendo notificada personalmente Ingrid Catalina Gutiérrez como

representante legal de la sociedad propietaria, oficio que de por más fue inscrito en el folio inmobiliario del citado inmueble.

-Ante la imposibilidad de efectuar la negociación voluntaria y habiendo transcurrido el término legal previsto para el proceso de enajenación voluntaria, mediante resolución No. 0152 de 25 de enero de 2019 la ANI, ordenó iniciar el trámite judicial de expropiación de la porción del bien inmueble referenciado; se adelantó el trámite administrativo de notificación, por lo que, la resolución en comento quedó en firme y ejecutoriada el 5 de marzo de 2019, acorde con lo normado en el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013, a tono con el artículo 58 de la Constitución Política, que prevé la posibilidad de expropiarse, cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social, mediante sentencia judicial e indemnización previa.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO:

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, admitió la demanda el 30 de mayo de 2019²; una vez acreditada la consignación a favor de la demandada de la suma equivalente al avalúo practicado, con auto de 12 de junio siguiente³, se decretó la entrega anticipada en los términos del numeral 4 del artículo 399 del C.G.P., que se adelantó el día 27 de junio de 2019⁴.

La sociedad Proyectos Urbanísticos Gutiérrez Ltda. otorgó poder al profesional del derecho Ureña Forero, quien procedió a contestar la demanda⁵, refiriéndose a los hechos y presentando “OBJECCIÓN A LA

² Archivo 7 Expediente digital híbrido

³ Archivo 8

⁴ Archivo 9

⁵ Archivo 11

ESTIMACIÓN DE PERJUICIOS”, al no estar de acuerdo con el avalúo presentado por la parte actora *“adicionalmente, o considero que hay lugar a indemnización conceptos no incluidos en él”*, aportando la pericia realizada por Elsy Yajaira Orjuela A., frente al predio de mayor extensión lote *“LA PALMA 2”- HOY LOTE QUE DA LUGAR AL CONDOMINIO CAMPOSOL*”, igualmente solicitó con juramento estimatorio *“los honorarios para el replanteamiento del proyecto”* en la suma de \$6.000.000, con fundamento en que *“un profesional en arquitectura o ingeniero civil, elimine del proyecto el lote A1 del Condominio Campestre Camposol, redefina las área de los bienes privados, calcule nuevamente el área de los bienes comunes y efectúe un nuevo diseño del proyecto”*; por lo anterior, con auto de 12 noviembre de 2019⁶, se tuvo por notificado por conducta concluyente Proyectos Urbanísticos Gutiérrez Ltda., teniendo en cuenta la contestación referida.

Con decisión de 26 de mayo de 2020⁷ se designó curadora *ad litem* a la parte demandada; el 23 de febrero de 2021⁸ se corrigió la decisión referida, para aclarar que esa designación únicamente era para el Condominio Campestre Camposol; el 21 de abril de 2021⁹, se corrió traslado del dictamen pericial presentado por la sociedad demandada, describiéndose el traslado de rigor por la parte actora¹⁰.

Posteriormente, el 17 de junio de 2021¹¹ se adelantó audiencia en los términos del numeral 7º del artículo 399 del C.G.P., interrogándose a los peritos Alberto Pinzón Romero de la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja inmobiliaria, de acuerdo al avalúo presentado por la parte actora y, a la

⁶ Archivo 12
⁷ Archivo 15
⁸ Archivo 22
⁹ Archivo 24
¹⁰ Archivo 25
¹¹ Archivo 29.1

arquitecta Elsy Yajaira Orjuela A., quien elaboró el dictamen o avalúo aportado por la parte demandada que contestó la demanda, se escucharon los alegatos de conclusión y se dictó sentencia de primera instancia.

3. LA SENTENCIA APELADA

El *a quo* inició con un resumen de los hechos y antecedentes del trámite, también, efectuó unas apuntaciones teóricas de la acción reclamada, destacando que se cumplen sus requisitos formales de la demanda, para concluir que es procedente la expropiación.

En lo atinente a la indemnización, consideró que el avalúo aportado por la ANI, está debidamente sustentado por el perito Alberto Pinzón Romero, quien explicó las razones técnicas para determinar el valor del área expropiada, resultado idóneo para determinar el monto de la indemnización, a lo que agregó, que la sociedad demandada no lo cuestionó en debida forma *“ni en la etapa de negociación inicial, ni tampoco dentro de las oportunidades procesales que otorga el estatuto procedimental”*, que si bien, manifestó que lo objetaba *“y aportó un dictamen pericial elaborado el 11 de mayo de 2015, por la arquitecta Elsy Yajaira Orjuela Artunduaga, el mismo no puede tenerse en cuenta. Y en efecto presentado ese trabajo pericial debe señalar el despacho que el artículo 399 en su numeral 6... En este punto y conforme a esta disposición denunciada, debe indicarse que la norma se enmarca en disponer que cuando el demandado este en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a una indemnización por conceptos no incluidos en el que se presentó o por un mayor valor, debe aportar un dictamen pericial elaborado por el IGAC o por una Lonja de propiedad raíz, y analizado así el dictamen arrimado por la Sociedad Proyectos Urbanísticos Gutiérrez SAS, es claro que dicho trabajo pericial no reúne las condiciones mínimas para ser tenido como*

sustento suficiente para soportar la objeción propuesta. Pues en primer lugar, no fue elaborado en estricto sentido por ninguna de las entidades a que se refiere la norma, además que no logra brindar el correspondiente merito probatorio... ni siquiera fue presentado durante la etapa de enajenación voluntaria llevada a cabo en el año 2018, sumado a que los valores allí consignados están desactualizados, además que refiere a un avalúo del predio de mayor extensión y no a la franja de terreno cuya expropiación se persigue y mucho menos frente al lote del cual se segrega la porción que va a ser expropiada”, sumado que esa pericia como lo expuso la perito Elsy Yajaira reconoció que su vigencia era de un año, lo que se acompasa con lo normado en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998; reiteró, que habría lugar a adoptar un mayor valor “siempre y cuando la parte demandada hubiese sido juiciosa y hubiese por lo menos durante todo este tiempo desde que inició el proceso de enajenación voluntaria, a sabiendas que posteriormente seguiría el proceso de expropiación judicial elaborar ese trabajo pericial en el corto tiempo que otorga el artículo 399 del CGP para poder presentar dicho avalúo y poder dar ese mérito que el despacho desafortunadamente, pues echa de menos el día de hoy, atendiendo insisto lo antiguo y lo pretérito del mismo trabajo pericial” y, “desafortunadamente todas estas manifestaciones que efectuó, no solo el auxiliar de la justicia, perdón la perito evaluador de la parte demandada, igualmente en las manifestaciones efectuadas por el perito Alberto Pinzón, daban lugar para establecer un mayor valor para la franja de terreno que se expropie o mejor que se ordena expropiar en esta sentencia, pero desafortunadamente dado lo antiguo de dicho dictamen pericial no puede tenerse en cuenta, atendiendo no solo las mismas manifestaciones que efectuó al descorrer el traslado del dictamen la parte demandante la ANI, sino la misma manifestación de la señora perito al indicar que el mismo solo tendría una vigencia de un año...”.

4. EL RECURSO

Proyectos Urbanísticos Gutiérrez SAS., como sustentación del recurso expuso los siguientes argumentos:

- Se parte de la premisa, de que la pericia presentada por la parte actora está debidamente sustentada y que el allegado por su parte no reúne los requisitos del artículo 399 del C.G.P., por lo que, más allá de la formalidad del dictamen, si se advierte que a su representada se le pueden causar unos perjuicios mayores, por lo que se está sacrificando el principio de la justicia al anteponer el artículo referido.

- Las normas procesales, están al servicio las sustanciales y, lo que advirtió la pericia adosada por su parte, o porque fuera desechada fue con fundamento en el numeral 6 del artículo 399 del C.G.P., que establece que dicho dictamen debe ser elaborado por el IGAC o una Lonja de propiedad raíz, pero, en el fondo se advirtió que el dictamen efectuado por la arquitecta Yajaira, quien se encuentra afiliada a una Lonja de propiedad raíz, siendo un aspecto no discutido, conlleva una injusticia en la medida que se está dejando de reparar el valor por metro cuadrado que en verdad correspondía.

- Se debió haber apelado al principio constitucional donde la justicia es el fin último de estos procesos judiciales y en este asunto es evidente que el dictamen pericial presentado por la ANI presenta una diferencia que de alguna manera fue asumida por el juzgado para darle mayor valor por el hecho no presentarse uno realizado por el IGAC; y, se entiende la formalidad, tanto así que el resultado hubiese sido el mismo del dictamen de la ANI, pero el despacho debió haber emitido su decisión apelando al principio de la justicia y equidad.

- El dictamen pericial acogido, no fue analizado en forma integral, se tuvo en cuenta lo atinente al método para establecer el metro cuadrado del área de terreno por el cual se debía indemnizar, por cuanto esa indemnización no solo contempla el valor del metro cuadrado, sino que también es claro, y así lo aceptó el propio perito de la parte actora, esto es, el valor del acto registral, de ahí surge su otro reparo, ello dado que la ANI solicitó el avalúo único del acto por medio del cual se le transfería el derecho, aceptando que habían otros actos preparatorios que no fueron considerados, los cuales debieron reconocerse a título de daño emergente; de manera que, con el dictamen pericial allegado de su parte se pretendía cuestionar el valor del metro cuadrado, la ANI consideró que el predio es rural, de su parte se considera que es urbano.

- Itera, que se soslayaron los actos preparatorios, lo cual fue aceptado por el perito de la ANI, entonces su pericia no se estudió integralmente; súmese, que la parte actora no discutió ni objetó el gasto planteado de su parte bajo juramento estimatorio, por lo cual, la indemnización debía incluir el valor de diseños y que asciende a \$6.000.000.

- Comprende el planteamiento de cara a las formalidades y contradicción de la prueba pericial, pero no se puede desconocer, que lo reconoció el despacho, es que de manera indirecta el dictamen de la ANI no corresponde a los principios de justicia y equidad, que deberían informar frente a la indemnización de perjuicios, por lo que otra debía ser la determinación tomada.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P., por ser la superior funcional del Juez que profirió la sentencia de primera instancia.

Al encontrar satisfechos los que la doctrina y la jurisprudencia han denominado presupuestos procesales, que se constituyen en requisitos ineludibles que permiten integrar la relación jurídico-procesal y proferir fallo de fondo en el presente asunto. Siendo ellos, la jurisdicción y la competencia del Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, por la naturaleza de la acción, el lugar donde se encuentra ubicado el predio objeto de la expropiación; su capacidad procesal y su representación judicial, por haber actuado a través de abogados titulados; la demanda reúne los requisitos de forma que la hacen idónea y no concurre en el trámite ningún vicio que le reste mérito a lo actuado.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO:

Conforme a la anterior demarcación, corresponde a la Corporación, establecer, si se debe acoger el avalúo presentado por la parte actora efectuado por la Cámara de propiedad raíz – lonja inmobiliaria -*Alberto Pinzón Romero*-, tal como se dispuso por la judicatura de primer nivel, o en su defecto, debe reconocerse una indemnización mayor, como lo reclama la parte apelante, dadas las particularidades del caso.

5.3. CASO DE ESTUDIO:

Iniciaremos indicando, que a nivel doctrinal *“La expropiación constituye un medio o 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 o satisfacer necesidades de ‘utilidad pública e interés social’ reconocidas o definidas por la ley, con intervención de la autoridad judicial (expropiación por vía judicial) o mediante la utilización de los poderes públicos propios del régimen administrativo (expropiación por vía administrativa)”*¹².

Es así, como tenemos en la Ley 388 de 1997, en especial en su artículo 58, prevé la expropiación de bienes inmuebles por utilidad pública o interés social para destinarlos a los siguientes fines:

“...
e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
...”.

Y en reciente pronunciamiento nuestra superioridad, respecto a la indemnización y su carácter reparatorio, señaló:

13“2.3.1. El artículo 58 de la Constitución Política, autoriza expropiar la propiedad privada por motivos de utilidad pública e interés social cuando se frustran los trámites de negociación y enajenación voluntaria. Tiene lugar por vía administrativa en los casos previstos por el legislador, pero sujeta al control posterior ante la jurisdicción contenciosa, o en virtud de una sentencia judicial. En cualquier hipótesis, previa indemnización fijada “consultando los intereses de la comunidad y del afectado”.

La disposición no refiere si la indemnización debe ser “justa” e “integral”, como se enfatiza en los cargos, pero si la involucra ante la necesidad de ponderar los derechos de la sociedad y del propietario expropiado. Es justa cuando existe una relación retributiva o correctiva, verbi gratia, “si el expropiado sufrió un perjuicio de 100, deberá recibir 100 como indemnización”, empero, “si el daño causado por un hecho, se

¹² Bohórquez Botero Luis Fernando y Jorge Iván. Diccionario Jurídico Colombiano, pág. 354

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC 3889 de 2021, radicado: 08001-31-03-005-2017-00160-01

compensa por el provecho derivado del mismo, no hay lugar a indemnización porque ésta no resulta justa”¹⁴.

Es completa ante su carácter reparador e involucra el daño emergente y el lucro cesante. La ratio legis radica en que el expropiado no está obligado a soportar una carga específica en beneficio del interés público o social, según se desprende del parágrafo único del artículo 399 del Código General del Proceso: “Para efectos de calcular el valor de la indemnización del lucro cesante cuando se trate de inmuebles destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitante temporal o definitiva a la generación de ingreso proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir”.

El precepto extendía la indemnización a un “periodo máximo de seis (6) meses”, no obstante, la limitante fue retirada del ordenamiento jurídico por la Corte Constitucional¹⁵. En esa oportunidad se consideró que la “indemnización producto de la expropiación, por regla general, tiene una función reparatoria, de modo que incluye los daños de lucro cesante y emergente”. Lo mismo, en términos generales, ya lo había asentado esa Corporación en las sentencias C-153 de 1994 y C-1074 de 2002.

La indemnización, entonces, no se circunscribe al daño emergente representado en el valor del bien que sale del patrimonio del expropiado. Incluye el lucro cesante derivado de la actividad económica que a[ct]ualmente se desarrolla en el inmueble afectado por el hecho de la expropiación y se concretiza en la ganancia o provecho que se deja de reportar por la limitación o suspensión de la empresa que venía realizando su propietario. Por supuesto, siempre consultando o equilibrando los intereses involucrados, tanto de la comunidad como del particular.”

Respecto a la legitimación para iniciar la acción, determina el artículo 59 del mismo ordenamiento, cuáles entidades son las competentes para pretender la expropiación: “... la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades

¹⁴ Corte Constitucional. Sentencia C-358 de 1996.

¹⁵ Sentencia C-750 de 2016

previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades”.

En lo tocante a quién debe ser demandado, la acción debe ir dirigida contra los titulares de derechos reales principales de los bienes, y si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso. Igualmente se irá contra los tenedores cuyos contratos consten en escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro¹⁶.

Asimismo, es presupuesto para la procedencia de la expropiación, la emisión de un acto administrativo, proferido por la entidad legitimada para efectuarlo, que se materializa en un decreto, resolución, ordenanza, acuerdo, etc., en el que se indique, contra quiénes se dirige la expropiación, se especifique el bien o bienes objeto de ella y se encuentre en firme. Frente a esta temática ha precisado la doctrina que ¹⁷*“la resolución que decreta la expropiación debe estar debidamente ejecutoriada, esto es, la vía gubernativa agotada, bien porque no se interpusieron recursos o porque si lo fueron se decidieron”.*

Por lo anterior, no hay lugar a efectuar mayor consideración frente a la expropiación en si misma considerada, siendo preciso destacar que el objeto de un proceso como el que nos ocupa, es hacer cumplir una orden

¹⁶ numeral 1º art. 399 C.G.P.

¹⁷ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Instituciones de derecho procesal civil. pág. 259.

administrativa, que es la de despojar al particular del dominio del respectivo predio y, seguidamente, asegurarle a éste una indemnización justa que atienda la situación real del valor que representa esta operación al momento en que surgió la decisión administrativa, que es el tema de discusión, según los argumentos expuestos por la apoderada del Fondo Nacional del Ahorro.

En este orden, el artículo 399 del C.G.P. dispone que *“cuando el demandado está 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... vencido el traslado ... del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará sentencia... y determinará el valor de la indemnización que corresponda”*.

Igualmente, señala el numeral 6º del artículo 62 de la citada Ley 388/97 y el Decreto 1420 de 1998, que la indemnización decretada comprenderá el daño emergente y el lucro cesante, y que el primero incluirá el valor del inmueble expropiado, para lo cual se tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con dicha disposición.

Sobre este punto, la Corte Constitucional en sentencia C-153 de 1994, en desarrollo de lo preceptuado por el artículo 58 de la Constitución Política, había reconocido que la indemnización por causa de expropiación tiene un carácter reparatorio y comprende, no sólo el valor del bien expropiado, sino además, el lucro cesante sufrido por la persona afecta a tal mandato, acogiendo de ésta forma el criterio sentado de tiempo atrás por la Corte Suprema de Justicia, según

el cual, ¹⁸“... 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 y 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...”.

En sentencia C-1074 de 2002 de la misma alta Corporación, reiteró 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...”.

Asimismo, en sentencia C-750 de 2015, consideró: “Por consiguiente, en algunas ocasiones, la indemnización será justa cuando su pago tenga un carácter

¹⁸ Sala Plena, diciembre 11 de 1964.

meramente compensatorio. Lo antepuesto, se deriva de que el artículo 58 de la Constitución no advierte que el resarcimiento debe ser pleno o integral, puesto que el particular cede su derecho en pro de la utilidad y del bienestar social, condiciones que garantizan el interés general. En estas hipótesis, la función restitutiva de la indemnización se transforma en una compensatoria, dado que la Carta Política no reconoce una reparación integral en materia de expropiación. De ahí que, el resarcimiento que tiene su fuente en el artículo 58 superior es diferente a la indemnización que se deriva de la responsabilidad del Estado consignada en el artículo 90 ibídem”.

Los anteriores razonamientos constituyen el fundamento basilar, sobre el cual, descansa el mandato contenido en el artículo 399 del C.G.P., comoquiera, 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, que será la base para determinar el valor de la indemnización.

En el presente asunto, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 399 citado, se aportó avalúo comercial predio ALMA 1-0001-2018 corredor vial Honda–Puerto Salgar-Girardot, con fecha de informe 16 de febrero de 2018¹⁹, en el que se consignaron aspectos, tales como, la inspección ocular practicada al predio, características del sector, información del bien (jurídica, norma de uso del suelo, terreno, construcción y características, reglamentación urbanística), método valuatorio de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, investigación de mercado, avalúo comercial, determinación del avalúo, es decir, que lo

¹⁹ Archivo 3 Fl. 385

practicado fue con base en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998.

Ahora, esas especificidades no se encuentran en el avalúo aportado por la parte demandada, realizado por la arquitecta Elsy Yajaira Orjuela Artunduaga; primero, por cuanto el informe presentado se enmarcó en *“Determinar el valor comercial del lote de terreno ubicado en la ciudad de Flandes, dentro del que se ha proyectado el Condominio Campo Sol”*, inmueble lote *“LA PALMA 2”- HOY LOTE QUE DA LUGAR AL CONDOMINIO CAMPO SOL*”, estimando su valor total en \$2.451.681.800, en razón de estimar el metro cuadrado en cuanto a *“TERRENO ÚTIL”* a \$40.000 y *“TERRENO RONDA”* a \$9000; sin que se puntualizara en el estudio del predio afectado con la expropiación, esto es, el lote 1 MZ A del Condominio Campo Sol, de ahí, que esa pericia de manera alguna se ocupó de analizar el valor del metro cuadrado del último predio en cuestión, mucho menos, la fracción de terreno expropiada, a lo cual se agrega que, ese estudio se realizó el 8 de mayo de 2015. Y, así lo hizo ver en el interrogatorio practicado en audiencia adelantada el día 17 de junio de 2021, cuando al absolver las preguntas, sostuvo que fue contratada para *“estimar el valor comercial del lote en el cual se estaba desarrollando o se plateaba desarrollar el condominio Campo Sol, fue como el objeto del avalúo”*, siendo un proyecto de 287 lotes *“destinados a actividad residencial y comercial”*, además, que por regla general un avalúo tiene una vigencia de un año. Lo que resulta motivo suficiente para considerar que carece de conducencia, pertinencia y utilidad este peritaje, como lo consideró en su oportunidad el *a quo* para rechazar la objeción formulada, toda vez que su objeto fue diferente al que nos ocupa en este trámite, al centrarse su estudio en un terreno con 60456.90 m² de área útil y 3712.20 m² de ronda, que supera con creces el que viene siendo pretendido en expropiación de 42,25 m², de donde, nada se

precisa respecto a la porción que nos interesa, además, estando desactualizado y vencido en su información, lo que nos releva de surtir mayor examen sobre las condiciones de la persona que lo rindió y nos persuade que efectivamente no cumple en lo más mínimo para poder ser tenido en cuenta.

En este orden, se destaca la conducta adjetiva que asumió la entidad apelante, cuando, al contestar la demanda, indicó que objetaba la estimación de perjuicios, de suyo le acarrea proceder acorde con lo reglado en el numeral 6º del artículo 399, porque era de su resorte la carga de demostrar los errores o las incorrecciones del avalúo oficial del área del predio y acreditar de manera clara, precisa y detallada las razones de orden técnico, económico o de otro que se deben tener en cuenta para conceptuar en el sentido en que lo hizo, empero, no asumió tal despliegue, tan solo enlistando una multiplicidad de situaciones que podrían representar un perjuicio, pero sin superar nada más allá que su enunciación (art. 226 inciso 5 del C.G.P.).

Iterando, que los avalúos de los predios objeto de expropiación deben ceñirse a los criterios definidos por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en cuyo contenido destaca el criterio de que *“el precio de adquisición”* de predios materia de expropiación, ha de corresponder al valor comercial determinado por el IGAC, la entidad que cumpla sus funciones, o, por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes, que se ubiquen en el lugar de los bienes, las que, en cada caso, designarán un perito registrado y autorizado por ellas para hacer los avalúos. Y referente a la indemnización, solo puede tasarse con base en un sustento probatorio aportado al proceso, en especial de orden pericial, porque no puede soportarse en meras expectativas, posibilidades de

explotación, lucro o ganancia, como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil:

20“2.3.3. El daño, al igual que su medida, el perjuicio, debe ser real y cierto, y no eventual o meramente hipotético. Desde luego, no necesariamente requiere que se actual, porque el “daño cierto y futuro (...) también es indemnizable”²¹. Se necesita, sí, su comprobación, salvo que se presuma, como ocurre con la cláusula penal y los intereses de un capital por el simple retardo.

La certeza del daño depende de su ocurrencia. No son indemnizables, por tanto, las simples conjeturas o suposiciones. Para que exista es indiferente que ya se hubiere causado o sea la prolongación cierta, inclusive hacia el porvenir, de un estado actual de cosas.”

Todo lo cual significa, que deberá acogerse lo conceptuado en el único peritaje aportado y acogido en el proceso, que fue el rendido por la Cámara de Propiedad Raíz, Lonja Inmobiliaria, ingeniero Alberto Pinzón Romero, quien en su experticia se atuvo con estrictez a los criterios determinados en la ley, situación que de suyo otorga a ese medio de prueba los suficientes elementos para resolver la contienda, como lo determinó el juzgador de instancia, contrario a ello, el avalúo aportado por la pasiva, elaborado por la perito Orjuela Artunduaga, no se enmarcó en el análisis de la franja a expropiar del lote 1 MZ A, data para el año 2015 y tampoco se ocupó de señalar las reparaciones económicas que debían asumirse por la accionante, como los viene reclamando, lo que nos lleva a desestimar sus reparos sobre estos aspectos por carencia de prueba que nos conduzcan a considerar que el valor por pagar debe ser diferente, con ocasión a indemnizaciones o perjuicios que no fueron demostrados.

²⁰ SC 3889 de 2021.

²¹ CSJ. Civil. Sentencia de 9 de agosto de 1999.

De esa manera, ofreciéndole respuesta a los demás motivos de la pretensión impugnatoria, esto es, que la indemnización además del valor del área expropiada debe tener en cuenta los costos del acto registral o “*actos preparatorios*” no considerados, haciéndose referencia a la alteración del proyecto urbanístico Campo Sol; alegando además, que para ello se presentó juramento estimatorio. Es de anotar, que el artículo 399 pluricitado, es claro en demarcar, que cuando se “*considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos*”, necesariamente se debe presentar por el demandado una pericia con las salvedades destacadas, empero, aquí la sociedad convocada en la experticia allegada no hizo la más mínima referencia sobre esa situación, ubicándose en argumentos alegados que quedaron hueros de sustento probatorio.

Frente al presente marco, era deber de la parte demandada hacer uso de las oportunidades probatorias que constituyen el trámite declarativo especial de expropiación, porque recaía en ella la carga demostrativa para controvertir la prueba pericial presentada por la parte demandante y, asimismo, acreditar los daños y perjuicios que se alegan con este suceso. Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha considerado:

22“ Acerca de la problemática relacionada con la “carga de la prueba”, la Corte Suprema en sentencia de 18 de enero de 2010, exp. 2001-00137, sostuvo “(...), que las reglas de distribución que gobiernan la materia comportan, entre otras, las siguientes trascendentales consecuencias: de una parte, la de determinar cuál de las partes de un litigio asume el riesgo que se deriva de la circunstancia de que un hecho medular no esté suficientemente probado en el proceso; y, de otra, la de fijar el sentido de la decisión que el juez deberá adoptar ante la anotada omisión, vale decir, que desde este punto de vista las normas concernientes con la distribución del ‘onus probandi’ encarnan una verdadera regla de juicio en cuanto prefiguran la resolución judicial; por supuesto que aquél

²²

Sala de Casación Civil, sentencia de 7 de diciembre de 2012, Ref.: expediente. 2001-00049-01

resolverá adversamente a quien teniendo la carga de probar ese hecho no la satisfizo.”.

Por lo anterior, debemos de tener en cuenta que el avalúo acogido data del mes de febrero de 2018, por la suma de \$830.147,50 frente a lo cual, se hace evidente que entre la fecha en que se rindió hasta el momento de proferirse la presente sentencia, han pasado más de tres años, cuando el proceso de expropiación debe ser un trámite expedito; por lo cual, el emolumento calculado ha perdido su poder adquisitivo conforme ha ido incrementándose la inflación, situación que afecta la economía notoriamente, siendo un imperativo, entonces, indexar ese monto en aras de salvaguardar una indemnización equitativa y por ende un reconocimiento justo del valor.

Entonces, debe indexarse la suma de \$830.147,50, desde el momento en que se realizó el avalúo, a la fecha más cercana a proferirse sentencia bajo la fórmula que a continuación se enuncia. Veamos:

$$V_p = V_h \frac{IF}{II}; \text{ en donde:}$$

V_p es el valor presente que desea obtenerse;

V_h es el valor histórico a indexar;

IF es el índice final, que se obtiene con el monto de IPC a la fecha presente o más reciente para indexar;

II es el índice inicial del IPC, desde el cual se va a indexar.

Valor	IF-Septiembre 2021-	II –febrero 2018-	VALOR INDEXADO
\$830.147,50	110,04	98,22	\$930.049

Con todo, no están llamados a prosperar los argumentos en que se enfiló la alzada presentada, aunque hay lugar a modificar el numeral sexto de

la sentencia apelada, a efecto de actualizar el valor allí indicado conforme a lo expuesto en precedencia.

Finalmente, hay lugar a condenar a la parte recurrente en costas y a favor de la parte demandante *-num. 3 art. 365 del C.G.P.-*.

6. DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y de Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Modificar el numeral sexto de la parte resolutive de la sentencia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot-Cundinamarca, el 17 de junio de 2021, que quedará así:

“SEXTO. ORDENAR a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, pagar a la sociedad PROYECTOS URBANÍSTICOS GUTIÉRREZ S.A.S., la suma de \$930.049, como daño emergente, los cuales deberá cancelar directamente a la demandada, o consignarlos a la cuenta de depósitos judiciales de este Despacho, dentro de los diez (10) días siguiente a la ejecutoria de esta sentencia”.

SEGUNDO: Mantener incólume los demás aspectos resueltos en la sentencia de primera instancia.

TERCERO: Se condena en costas a la parte recurrente, incluyendo como agencias en derecho la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400.000). Óbrese conforme a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P.

CUARTO: Por secretaría, enviar oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

Pablo I. Villate H.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado