

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

RAD. EXPEDIENTE No. 20-2001- 00101

Continuando con el trámite del proceso, procede el despacho a resolver la objeción interpuesta por el sucesor procesal de la pasiva contra el dictamen pericial que obra a folios 779 y siguientes del expediente.

**ANTECEDENTES**

Adviértase que los reparos del objetante están encaminados a que el precio del metro cuadrado del dictamen elaborado por los peritos coincide con el del dictamen elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz en 1999 para estimar el valor del avalúo comercial del predio objeto de expropiación en la etapa de enajenación voluntaria (\$260.000 M2), que el valor del dictamen corresponde al dado a los bienes en la fecha de anotación de la oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria del predio el Triunfo 2, cuando dicho precio opera solo en la etapa de negociación como lo ha dispuesto la jurisprudencia (Sentencia C-476/07)

Atribuye error grave a la apreciación del objeto sometido al dictamen, toda vez que a la fecha de la sentencia (octubre de 2007) y la de rendición del dictamen (año 2012) las cualidades, atributos y precio del inmueble no son las mismas que tenía para el 14 de julio de 2000 (fecha de anotación de la oferta de compra en el F.M.I.), además porque el IDU tomó 470M2 adicionales a los 1.381,61 M2 entregados anticipadamente por orden del juzgado en julio 31 de 2000.

Adicional, discute que la norma urbanística aplicable al predio el Triunfo 2 en 2012 no es la misma bajo la que se rindió el dictamen en 1999 por la Cámara de Propiedad Raíz, ya que corresponde aplicar la establecida en el Decreto 340 de 2004 que reglamentó la unidad de planeación zonal (UPZ) 109 Salitre Oriental, con base en la que se desarrolló urbanísticamente el predio el Triunfo 2. El dictamen no toma en consideración los planos donde consta que el área ocupada por el IDU es mayor en 470 M al área expropiada, ni la norma vigente de uso permitido en el sitio de ubicación del inmueble.

En lo referente a la indemnización, señala que la hacen del 31 de julio de 2002 hasta el 29 de febrero de 2012 y partiendo del precio fijado en la oferta agregándole el IPC, lo que resulta desproporcionado como mecanismo indemnizatorio dado la ubicación y desarrollo del sector. Indica que la indemnización debió hacerse a partir del 14 de julio de 2000 fecha en que se presenta el daño emergente y el lucro cesante por no poder ser usado con fines económicos por sus propietarios, además, debe atender las variaciones en el valor del suelo urbano, aspectos que de manera alguna son considerados en el IPC

## **CONSIDERACIONES**

Establecía el art. 456 del C.P.C. norma aplicable a este asunto de conformidad con lo previsto en el artículo 625 No. 5 y 6, que una vez proferida la sentencia, se designará peritos que estimarán el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados.

Por su parte el artículo 238 del C.P.C. regulaba la forma como debe procederse para la contradicción del dictamen pericial, determinando su numeral 1º que para dicho fin la parte puede objetarlo por error grave, o solicitar que se complemente o aclare su contenido. Cuando la contradicción se ejerza mediante la objeción por error grave, deben cumplirse los requisitos del numeral 5º del referido artículo 238, relacionados con el deber de precisar el error y de solicitar las pruebas que se consideren necesarias para demostrarlo.

El error grave, en términos generales se define como *“una opinión falsa o errónea contrario a la certidumbre, a la realidad o verdad; también una inexactitud o un descuido. Y si se acompaña con el adjetivo grave, no será difícil establecer cuál es aquel error que el legislador procesal exige para que prospere la objeción a un dictamen. No es por tal razón, cualquier error el que sirve para fundarla, sino aquel calificado de grave, esto es, tan ostensible y de tal magnitud que no sirva al juzgador como elemento de juicio para apoyar una conclusión, ...”*<sup>1</sup>

De acuerdo con la Corte Suprema de Justicia, la objeción por error grave de un dictamen pericial sólo se presenta en los siguientes términos:

*“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*

---

<sup>1</sup> T. S. de B. auto del 12 de agosto de 1998.

*de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven’, de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a que se refiere el numeral 1° del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil ‘...no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal” (G.J. t, LXXXV, 604)*

Por su parte, la Sección Tercera del Consejo de Estado, en sentencia de 8 de febrero de 2017 precisó sobre la procedencia del error grave lo siguiente: “[...] De conformidad con el artículo 238 del C. de P.C., la objeción que las partes pueden formular contra el dictamen pericial procede por “error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en éstas”. Vale decir, debe tratarse de un error de tal magnitud que, “de no haberse presentado, otro hubiera sido el sentido del dictamen rendido por los peritos”, por lo cual, el yerro debe ser tan significativo que las conclusiones a las cuales conduzca sean ostensiblemente equivocadas.

(...)

*De lo anterior se sigue que, para que prospere la objeción por error grave, la experticia debe haber cambiado las cualidades del objeto examinado o haber tomado como objeto de estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen y, no, como lo pretende la entidad objetante, que los razonamientos que hizo y las conclusiones a las que llegó el perito no estuvieran respaldadas por avanzados estudios o por medios probatorios adicionales a los presentados por el perito [...].”*

Descendiendo al caso en concreto y verificado el dictamen (folio 780) emitido por los peritos MARIA ISABEL ORTIZ (IGAG) y CARLOS HECTOR LEAÑO, el cual fuere aclarado y complementado (folio 1028) por peritos distintos LISANDRO CASTAÑEDA (IGAG) y NELSON OMAR VALERO, este se circunscribe al avalúo de los bienes inmuebles expropiados que corresponde a los denominados Lote 2 El Triunfo y Lote 3 El Triunfo identificados con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1316973 y 50C-1316974, respectivamente.

Respecto al dictamen referido en precedencia, el apoderado de la pasiva consideró que incurrió en error grave en lo atinente al Lote 2 El Triunfo porque los peritos reiteran el valor dado a los bienes expropiados en la etapa de enajenación voluntaria para el año 2000, sin tener en cuenta para el momento de su valuación que los cambios presentados en sus cualidades y/o atributos son fundamentalmente distintos (área, precio del m<sup>2</sup>, propietario, norma urbana aplicable, entorno, ocupación).

El dictamen objetado estableció el valor del avalúo acudiendo a los datos económicos a la fecha de inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra por parte del IDU (julio 14 de 2000); la descripción del sector la hace para julio de 2012 por no poder establecer con exactitud las condiciones del sector para el año 2000. Utiliza el método de comparación o mercadeo tomando como referencia datos de un inmueble por el que pedían un valor por M<sup>2</sup> de \$1.046.435, otro predio catalogado como predio sin urbanizar estando el valor del M<sup>2</sup> entre \$150.000 y \$180.000, toma predios de diferentes características en el sector cuyo valor del M<sup>2</sup> oscila entre \$444.984 y \$614.388 para el año 1997. Al mismo tiempo refieren los peritos utilizar el método residual para hacer proyecciones según viabilidad de construcción y es a partir de este último método que establece el valor de del metro cuadrado (\$260.000), siendo que en el método comparativo se hablaba de valor metro cuadrado entre \$150.000 y \$180.000, también entre \$444.984 y \$614.388.

Sin embargo el despacho no advierte que se hayan acreditado para aplicar el método residual, los presupuestos de factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto<sup>2</sup>, pues no obran elementos de juicio que permitan establecer para el momento en que el predio era propiedad de la sociedad Sorent y para la época en que la oferta de compra se realiza, sobre la franja del terreno a expropiar se estuviere desarrollando algún proyecto constructivo o que por lo menos existiera alguna licencia en curso o estudios previos para proyectos, estudio de mercado con proyección de venta de unidades inmobiliaria entre otras, en contraste, se encuentra

---

<sup>2</sup> Resolución 620 de 2008 Artículo 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

probado que para entonces el inmueble estaba sometido a un proceso de extinción de dominio que a la postre implicó que para el año 2004 se extinguiera el derecho de dominio a favor de la Nación - Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha contra el Crimen.

Para calcular el daño emergente se aplicó el incremento al valor obtenido de acuerdo al incremento del IPC desde el 31 de julio de 2002 al 29 de febrero de 2012 obteniendo como valor al final del periodo una cifra de \$567.720.318, y para el lucro cesante aplica DTF y tasa de interés mensual arrojando como saldo la suma de \$298.902.122, sin que incluya la explicación de ello; en este último evento no se entregó alguna explicación de las razones por las cuales se efectuó un cálculo de lucro cesante aplicando un interés de mora y es que efectuar ello no resulta concordante con la definición que de este perjuicio se tiene en el artículo 1614 del Código Civil “la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento”, ni menos con algunos de los conceptos de que trata el artículo 18 de la Resolución 898 de 2014. Y es que la mora se estructura a voces del artículo 1608 del Código Civil cuando no se ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo; cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor, supuestos que no se predicen respecto del IDU, quien hasta tanto no se defina el avalúo del bien y su indemnización no se encuentra en mora.

Tampoco se tuvieron en cuenta los pagos en el curso del proceso realizado por el IDU.

Ahora, frente a la aclaración y complementación del dictamen solicitada por ambos extremos del litigio, se observa que fue efectuada por dos peritos diferentes a quienes conocieron y rindieron inicialmente la experticia, por lo que se puede concluir que ante el desconocimiento de aspectos relevantes contenidos en la primera experticia no se hicieron las complementaciones pedidas, como es el hecho de no haber aplicado los pagos realizado por el IDU, como fue pedido por la entidad.

Los peritos que rindieron la aclaración solo parten del contenido mismo del dictamen para reiterar los métodos desarrollados, precisan que la normatividad urbanística aplicada, pero omiten hacer las aclaraciones y complementaciones reclamadas por las partes atinentes a las explicaciones en punto al valor del metro cuadrado aplicado, a la mayor área de más ocupada por el IDU según el objetante y

rendir las explicaciones de porque la norma urbanística aplicada tomada fue la vigente para la época de la oferta y no otra.

Y es que en este aspecto resultan admisibles los reproches del objetante, pues por un lado se tiene el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 que en su parte pertinente reza “El valor comercial se determinará **teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra** en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.” y el Decreto 1420 de 1998 art. 21 señala que “El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.”; sin embargo el artículo 21 de la misma norma señala “Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: **La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo** en relación con el inmueble objeto del mismo”

Luego, si ninguna duda hay que se aplicó la norma vigente para el momento de la oferta de compra (Acuerdo 6 de 1990), pero para la época en que el dictamen se rinde estaba vigente El Decreto Reglamentario 324 de 2004, según refirió el dictamen de parte allegado por el objetante (folio 1226) y si en el marco de la aclaración del dictamen ninguna justificación se brindó sobre porque se aplicó la primera y no la segunda, el despacho no pudo acoger las conclusiones de este dictamen, ante la falta de aclaración en este aspecto.

Recuérdese que conforme lo que entonces contemplaba el artículo 241 del C.P.C. es menester en la experticia la concurrencia de varias características *firmeza, precisión y calidad* de sus fundamentos.

De suerte que el despacho no puede acoger este dictamen por todas las situaciones explicadas en precedencia pues la falta de aclaración en los términos pedido, no se logran dilucidar los fundamentos de sus conclusiones, por lo que no cumple con los requisitos de claridad, precisión y calidad que permitan tenerlo como sustento para establecer el valor del avalúo del inmueble y de la indemnización a favor del demandado.

Es que como lo ha reiterado de antaño la Jurisprudencia, “*Sobre el particular, no se remite a duda, cual lo ha reiterado la Sala, que la opinión de los expertos no ‘obliga en sí misma y por sí sola’* (G. J. t, LXXI, pag. 375), y que la existencia del

*mismo en el proceso tampoco ‘determina, per se, su forzosa admisión por parte del juzgador, por cuanto ella siempre estará sometida a la seria evaluación de éste, quien ha de tener en cuenta los aspectos contemplados en el artículo 241 del estatuto procesal civil, para determinar libre y exclusivamente el mayor o menor grado de convencimiento que le asigna para la demostración del hecho o hechos en cuestión. En otras palabras, lo ha esbozado esta Corporación, el juez no está ‘forzado nunca a admitirlo o rechazarlo mecánica o ciegamente’ (G. J. t, LVII, pag. 532), ni siquiera en el evento de faltar solicitud de aclaración o por no haber sido materia de objeción, pues ello equivaldría suponer que correspondiera a los peritos reemplazar al juez en su misión de sentenciar” (sentencia 031 de 21 de marzo de 2003, exp. # 6642). Reiterada en sentencia del 14 de Septiembre de 2012 exp. 2012 – 1411 M.O. Jesus Vall De Rutén C.S.J. y en la sentencia STC9105-2015*

No quiere significar lo hasta aquí expuesto la viabilidad de acoger entonces el dictamen rendido por el perito GERMAN SILVA SARMIENTO, pues si bien sirvió al propósito de establecer que para la época en que se rinde el primer dictamen existía una norma urbanística distinta a la que fue aplicada, no acreditó las calidades para poder establecer el valor de la indemnización asociada al -lote 2 El Triunfo-

En primer lugar si bien se anuncia que pertenece a la Lonja de Bogotá, no acredita pertenecer a ella ni estar autorizado por la misma para rendir el dictamen conforme las disposiciones de la ley 1673/13 y es que además así lo exige el Decreto 1420 de 1998 art. 8.

Ahora en extensa jurisprudencia y en asuntos que como este que en lo que atañe al dictamen, se siguen rigiendo bajo el Código de Procedimiento Civil, la Corte Suprema de Justicia, ha señalado que el valor del bien junto con su indemnización ineludiblemente debe ser efectuada por peritos donde por lo menos uno pertenezca al IGAC.

En sentencia del 3 de marzo de 2011 expediente 2011-00001 M.P. Pedro Octavio Munar Cadena se señaló “Pues bien, no hay duda que la designación de los peritos evaluadores, efectuada por el juzgado acusado, corresponde a lo previsto en los artículos 61 y 62 de la Ley 388 de 1997 y 21 de la Ley 56 de 1981, en la medida que el desacuerdo con el dictamen presentado por el experto de “Corpolonjas de Colombia” debía ser dirimido por otro perito de la lista del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”

La misma corporación en sentencia del 18 de julio de 2013 M.P. Ariel Salazar Ramírez - expediente 2013 –00065 <sup>3</sup> indicó *“Acorde con tales normas, en la concreción de valores como el correspondiente a la erogación que debe asumir el Estado para indemnizar los daños ocasionados al demandado, debe mediar la intervención de especialistas que integren el listado de peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. (...) Lo anterior por cuanto en procedimientos de la indicada naturaleza, de modo ineludible, la tasación corresponde realizarla a evaluadores designados por el juez, uno de los cuales ha de pertenecer a las listas que elabora el IGAC, pues son los únicos que legalmente están habilitados para desarrollar la enunciada labor con miras a proferirse por el administrador de justicia, la providencia que resuelva definitivamente esa temática.*

Y en Sentencia del 8 de noviembre de 2013, expediente 2013-2019 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, de forma contundente se dijo

*“La omisión del juzgador cobra mayor relevancia si se tiene en cuenta que están en juego recursos públicos, es decir, intereses superiores propios del Estado y de la ciudadanía los cuales priman sobre los particulares e impone al administrador de justicia ajustar el trámite y la valoración de la indemnización a los mandatos legales especiales.*

*La posición anterior ha sido asumida por esta Sala al acoger lo expuesto por la Corte Constitucional en la sentencia T-638 de 2011, en el sentido que [(...) dada la especial implicación de recursos públicos que se encuentran en juego en el presente asunto y en otros análogos, la Sala estima que si bien la parte actora debía cumplir con ciertas cargas procesales que omitió en el decurso del trámite cuestionado, las cuales se anotaron en líneas precedentes, no lo es menos que las normas procesales de orden público imponen deberes al juez de la causa para esclarecer la verdad de los hechos, en nuestro caso, del valor comercial del bien expropiado según la metodología especial diseñada para ello (...)].”*

---

<sup>3</sup> Ver también sentencias, STL1483-2020, STC14248-2019, STC10441-2019, STC4287-2018, STC10330-2015

En gracia de cualquier discusión y a efectos de su valoración, este experto, tampoco indica cual método de valoración escogió, pareciere haber desarrollo igualmente los dos métodos del dictamen objetado es decir el comparativo y el residual, relacionando una serie de datos que llevan al valor final arrojado, frente a los que no se acompañaron soportes que lo respalden.

En suma, a tono de las inconformidades presentadas por el objetante, debe decirse que le asiste razón en cuanto a la norma urbanística aplicable no por que la que tenga que aplicarse sea la planteada por el objetante, sino porque este cardinal aspecto no fue aclarado, explicado o complementado, sumado a otras deficiencia del primer trabajo atrás reseñadas.

Sin embargo si quiere el despacho precisar que no son de recibo algunos otros aspectos del escrito de objeción, en especial lo que atañe a la presunta mayor área ocupada por parte del IDU que refiere el objetante, pues en este caso el dictamen que se rinda debe estar acorde con la sentencia aquí proferida y la resolución de expropiación expedida por la entidad demandante donde se indica que el área a expropiar es de 1.381,67 metros. Así, en el evento en que hubiere habido una presunta mayor ocupación del área determinada a expropiar por parte del IDU, es un asunto que no compete a este asunto.

Por lo expuesto, se advierte prosperidad a la objeción pero por lo motivos aquí señalados y en apego a lo establecido en el artículo 238 No. 6 de forma oficiosa se ordena la práctica de un nuevo dictamen que determine el avalúo del área de terreno materia de expropiación tanto de los lotes el Triunfo 2 y 3, junto con la indemnización a que haya lugar, advirtiendo desde ya que el mismo será inobjetable

Ahora de acuerdo con la jurisprudencia señalada el dictamen deberá ser realizado a **través del IGAC con la participación de dos peritos**, ello teniendo en cuenta que a la fecha no se cuenta con lista de auxiliares de la justicia para que uno de ellos sea designado por este Juzgado.

El experticio deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normas procesales correspondientes que a este asunto resulta aplicables, conforme a lo expuesto en precedencia y la normas valuatorias expedidas por el IGAC y se deberán acompañar los documentos que den respaldo al dictamen.

Los costos de este avalúo serán asumidos por la parte demandante.

Por lo expuesto, el juzgado, RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la objeción por error grave formulada por la parte demandada al dictamen pericial, pero por los motivos expuestos en esta decisión.

**SEGUNDO: DECRETAR DE OFICIO** un nuevo dictamen que determine el avalúo del Lote 2 El Triunfo y Lote 3 El Triunfo identificados con la matrícula inmobiliaria No. 50C- 1316973 y 50C-1316974 respectivamente, junto con la indemnización a que haya lugar, teniendo en cuenta los parámetros establecidos en la parte considerativa de esta providencia, **el cual deberá ser rendido por el IGAG con la participación de dos peritos y que será inobjetable (art. 238-6 del C.P.C.). Los costos serán asumidos por la parte demandante.**

**TERCERO:** Por secretaría ofíciase al juzgado de origen, para la conversión de los títulos judiciales consignados para este proceso.

**NOTIFÍQUESE,**

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**

**Pilar Jimenez Ardila**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 050**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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:

**34bd9d314b87c15d93cf8e40b7b23802a328c3534855c8c164d4c1f13d29cd60**

Documento generado en 25/10/2021 09:06:25 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**