

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira, veintiuno (21) de enero de dos mil veintidós (2022)

A.I. No. **028**
Rad. No. 76 520 3103 004 2011 00073 00
Expropiación

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Lo constituye fijar el valor de la indemnización correspondiente a los demandados por la expropiación decretada en la sentencia del 20 de septiembre de 2013, estimación que, obtenida pericialmente, no fue objeto de reparo por los intervinientes, decisión que se adopta, previo el siguiente orden.

ANTECEDENTES

Mediante sentencia No. 008 del 20 de septiembre de 2013, el despacho decretó la expropiación demandada por motivos de utilidad pública e interés social de una zona de terreno identificada con la ficha predial número 113601200-001, ubicada en el corregimiento el Bolo Alizal del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, debidamente determinada en el cuerpo de la citada providencia; posteriormente y surtida la alzada ante la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Buga, corporación que la confirmó mediante proveído del 2 de octubre de 2015, con auto del 19 de mayo de 2015, se le encomendó el avalúo institucional del terreno expropiado por medio del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para estimar el valor del mismo y las indemnizaciones a que hubiera lugar; la experticia ordenada se rindió por perito de la entidad, dando como avalúo de la tierra, mejoras y lucro cesante la suma de \$140.553.028.00, dictamen del que se corrió el debido traslado, solicitándose dentro de la oportunidad por parte del apoderado de la demandada Betty Romero Castro, aclaración y complementación a fin de que se precisara el valor del daño emergente y el lucro cesante, ocasionado frente al área de terreno afectada con la expropiación, complementación que se presentó señalando como daño emergente la suma de \$112.328.205 y lucro cesante la suma de \$77.867.850.00, trabajo que consolidaba como valor de la indemnización, la suma de \$190.196.055 y que corrido su traslado, no fue objeto de reparo por ninguno de los intervinientes.

Pese a lo anterior, en uso de los poderes de instrucción, la instancia decretó como prueba oficiosa la aclaración del trabajo en cita, con la revisión del avalúo adosado y como quiera que éste fue realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se le solicitó directamente al Jefe de la División de Avalúos o quien hiciera sus veces, en asocio con el perito que actuó directamente en la realización del mismo, que verificara especialmente el criterio utilizado para la estimación del lucro cesante, conforme a las disposiciones que regulan la materia, aclaración que se rindió por el responsable de la oficina de Avalúos e Investigación de Mercado Inmobiliario de la entidad, señalándose como daño emergente la suma de \$87.324.996.00 y como lucro cesante la suma de \$62.733.929.00, para un total estimado de la indemnización de \$150.058.925.00, revisión frente a la cual, el apoderado de la demandada inconforme, arrió un estudio de avalúo con miras a revisar el trabajo anteriormente rendido, que incluye el valor de las afectaciones al predio objeto de expropiación.

En consecuencia, allegados los elementos probatorios suficientes para fijar el valor de la indemnización y determinado que pese a los esfuerzos del despacho por consolidar el interés, que no fue posible convalidar con el juzgado requerido, la calidad y el derecho en cabeza de quienes acuden como sucesores procesales de la causante Betty Romero Castro, pues solo se evidenció del estado del proceso obtenido de manera electrónica, que hasta la fecha, no se ha proferido la respectiva sentencia en el juicio sucesoral y que incluso aparentemente, se encuentra en curso

un tramite incidental propuesto por heredero con mejor derecho, procede la instancia a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Efectuado el control de legalidad de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso, dentro del que se verifica la inexistencia de vicios procesales que llegaren a configurar nulidades u otras irregularidades, siendo lo competente determinar cómo problema jurídico, de cara a la ley y la jurisprudencia, si existen elementos probatorios suficientes para fijar el valor de la indemnización que le corresponde al demandado.

Como ya se refirió, no habiendo inconformidad que resolver, para dilucidar la pregunta jurídica planteada y como quiera que el asunto inmiscuye no solo disposiciones legales sino también constitucionales habida cuenta del derecho a la propiedad privada que establece el artículo 58 de la carta magna que directamente se ve inmiscuido en éste tipo de procesos y la posibilidad de expropiación judicial del mismo, previa indemnización, a continuación se expondrán apartes del precedente jurisprudencial que sobre el tema concreto ha dispuesto la Corte Constitucional, en el que de manera clara se conjugan la ley y la norma constitucional y se dan los lineamientos con los cuales el Juez Civil del Circuito debe decidir el asunto del pago que se debe al propietario del inmueble que sufre la carga jurídica.

Así pues en la sentencia T – 773 A de octubre de 2012, la Corte Constitucional expuso:

*En el transcurso del trámite de la demanda de expropiación, el Código de Procedimiento Civil en el artículo 457, habilita la posibilidad de que la parte demandante solicite la entrega anticipada del inmueble. **Para tal fin la parte interesada debe consignar, como garantía del pago de la indemnización, una suma igual al cincuenta por ciento del valor establecido en la enajenación voluntaria. Dicho valor, deberá ser tenido en cuenta a la hora del pago de la indemnización.***

***Así, una vez en firme la sentencia que declara la expropiación, se inicia el proceso de avalúo de la indemnización. Ésta debe comprender el valor del bien objeto del proceso judicial y una compensación que sea reparatoria y plena, y por tanto, que incluya el lucro cesante y el daño emergente.** Con respecto al valor del bien, el juez a la hora de valorar la prueba debe tener en cuenta el valor que se fijó dentro de la etapa de enajenación voluntaria.*

El procedimiento que debe seguir el juez civil para ordenar y cumplir con la práctica del avalúo comercial del inmueble objeto de expropiación es el consagrado en el artículo 456 del Código de Procedimiento Civil, el cual señala que el juez debe designar una pluralidad de peritos para que estimen el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados, lo que necesariamente obliga a la designación de dos peritos para hacer el respectivo avalúo.

Al respecto, se pronunció la Corte Constitucional en la Sentencia T- 638 de 2011, al analizar una solicitud de amparo realizada respecto de los hechos ocurridos al interior de un proceso de expropiación, en el que se avaló el dictamen presentado por un solo perito nombrado por el juzgado de conocimiento. En esta oportunidad, señaló la Corte:

“Podría pensarse que el artículo 24 de la Ley 794 de 2003, “por la cual se modifica el Código de Procedimiento Civil, se regula el proceso ejecutivo, y se dictan otras disposiciones”, al modificar el artículo 234 del mismo Código en el sentido de que sin importar la cuantía o la naturaleza del proceso todo dictamen se debe practicar por un solo perito, incluyó las pruebas periciales decretadas en los procesos de expropiación.

Sin embargo, tal apreciación no es correcta por dos razones: (i) la modificación procesal fue expresa al referirse únicamente al artículo 234 del Código de Procedimiento Civil; y, (ii) para la interpretación de las normas procesales debe tenerse en cuenta el principio

general sobre interpretación de la ley consagrado en el artículo 5° de la Ley 153 de 1887, según el cual, la disposición relativa a un asunto especial prima sobre la que tenga carácter general. Sumado a ello, de acuerdo con el artículo 4° del Código de Procedimiento Civil, la interpretación de la ley procesal es instrumental ya que su objetivo central es hacer efectivos los derechos reconocidos en la ley sustancial, lo que en el ámbito jurídico comúnmente conocemos con el adagio “la ley sustancial prevalece sobre la procesal”. Este es un principio de la ley procesal, el cual fue elevado a rango constitucional en el artículo 228 Superior, el cual expresamente reconoce la prevalencia del derecho sustancial, en nuestro caso, de la norma especial sobre peritajes en procesos de expropiación. **Por consiguiente, en dichos procesos siempre se deben designar dos peritos para que elaboren de forma conjunta el dictamen pericial donde se establezca la indemnización que se debe pagar a los interesados.”**

En esta misma sentencia, la Corte indicó las calidades especiales que deben cumplir los peritos que se designan para elaborar el avalúo del inmueble expropiado y con base en qué lista se deben nombrar. De esta manera, inicialmente se realizó un recuento histórico de las normas que rigen actualmente el tema, a saber:

(i) El artículo 20 del Decreto 2265 de 1969, establece que “[e]n los procesos de expropiación uno de los peritos ha de ser designado dentro de la lista de expertos suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la oportunidad y con los efectos prescritos para la formación del cuerpo oficial de auxiliares y colaboradores de la justicia”.

(ii) El artículo 21 de la Ley 56 de 1981, indica que “[e]l juez, al hacer la designación de peritos en los eventos previstos en el artículo 456 del C de P.C., en todos los casos escogerá uno de la lista de auxiliar de que disponga el tribunal superior correspondiente y el otro de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 del Decreto 2265 de 1969. En caso de desacuerdo en el dictamen se designará un tercer perito, dirimente, de la respectiva lista del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”.

(iii) El numeral 6° del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, señala que “[l]a indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. **El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto**”. A **su vez, el artículo 61 de la misma ley, instituye que el precio de adquisición del inmueble expropiado, será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.**

(iv) El inciso 2° del artículo 25 del Acuerdo 1518 de 2002, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, establece que “[l]a designación de los auxiliares de la justicia se hará conforme a las normas del Código de Procedimiento Civil, y se comunicará como éste lo determina o por los medios electrónicos disponibles, de lo cual dejará constancia en el expediente. // Sin embargo, en los procesos de expropiación uno de los peritos deberá ser designado dentro de la lista de expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”.

Analizado lo anterior, concluyó la Sala que efectivamente en los procesos de expropiación se exigen dos peritos, de los cuales por lo menos uno de ellos debe tener unas calidades especiales y, por ende, debe ser designado de la lista de expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi ya que, además de conocer las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles que se adquieren a través del proceso de expropiación por vía judicial (Decreto 1420 de 1998), tienen pleno conocimiento de las resoluciones internas expedidas por dicho Instituto y que operan como un manual metodológico para la realización y presentación de los avalúos, específicamente de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Director General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, “por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, al momento de elaborar el avalúo de predios a expropiar, se deben tener en cuenta ciertos parámetros

que influyen en la determinación del valor comercial del bien. Entre ellos podemos resaltar: (i) la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo; (ii) la destinación económica del bien; y, (iii) la estratificación socioeconómica del mismo.

Adicionalmente, se deben tener en cuenta las características especiales del bien como son: (i) los aspectos físicos tales como área, ubicación, topográfica y forma; (ii) las clases de suelo donde se ubica el predio, pues no es lo mismo que esté localizado en zona urbana, rural, de expansión urbana, suburbano o de protección, y para ello se debe tener presente el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial municipal o distrital que define dicha clasificación; (iii) las normas urbanísticas vigentes para las zonas o el predio; (iv) los tipos de construcciones en la zona; (v) la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y de transporte; y, **(vi) entre otras tantas que hacen referencia a la construcciones, a las obras complementarias existentes y a los cultivos .**

Precisamente, al momento de elaborar el respectivo dictamen pericial contentivo del avalúo comercial, los peritos, uno de ellos experto, aplicando los criterios establecidos como parámetros y características, debe seguir el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, o el de costos de reposición o el residual. En tratándose del primero de ellos, esto es, el método de comparación o de mercados, la resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo define como una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir de estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Lo anterior supone como deber del perito clasificar, analizar e interpretar las diversas ofertas para desde allí establecer el valor comercial del bien, pero sobre todo debe anexar a su experticia la prueba de cada una de ellas para indicar el fundamento claro a partir del cual llegó a su conclusión.

De esta forma, luego de concluir el experticio y de que se surta el proceso de contradicción del dictamen bajo el procedimiento establecido en el artículo 238 del C. de P. C., es deber del juez entrar a analizar la prueba, de no hacerlo se incurrirá en un vicio fáctico, pues se recuerda que los peritos son auxiliares de la justicia y no falladores. Dicha valoración debe efectuarse de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en conjunto con el resto del material probatorio. Al respecto, el artículo 241 del C. de P. C. preceptúa que el juez “al apreciar el dictamen se tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso. Si se hubiere practicado un segundo dictamen, éste no sustituirá al primero pero se estimará conjuntamente con él, excepto cuando prospere objeción por error grave.”.

En hilo de lo expuesto, encuentra la Sala pertinente traer a colación las conclusiones efectuadas por esta Corporación en la Sentencia T-360 de 2011, en relación con el proceso de expropiación para obras públicas:

“a. La expropiación es un mecanismo regulado en la Ley 56 de 1961, Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, entre otras normas. Dichas disposiciones establecen los motivos por los cuales un bien puede ser declarado de interés social o de utilidad pública, por ejemplo, los bienes destinados para la construcción de infraestructura de servicios públicos y la preservación de cuencas hídricas.

b. El procedimiento que se debe surtir para la expropiación debe ser precedido por el proceso de la enajenación voluntaria. En caso de que no se llegue a un acuerdo se debe acudir a la expropiación judicial, la cual se encuentra regulada en el Código de Procedimiento Civil -artículos 451 y subsiguientes-, y en algunos casos excepcionales, por el proceso de expropiación administrativa de acuerdo a la Ley 388 de 1997.

c. Dentro del proceso judicial de expropiación, una vez se haya emitido la sentencia que declare la expropiación, el juez deberá nombrar dos peritos -lo anterior teniendo en cuenta que la normatividad especial prima sobre la general-, uno de ellos de la lista de peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 2265 de 1969 y en el artículo 21 de la Ley 56 de 1969.

d. El experticio deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normas procesales correspondientes; específicamente los determinados en el Código de Procedimiento Civil, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Resolución No. 620 de 2008 del Consejo Superior de la Judicatura, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Adicionalmente, se deberán anexar los documentos necesarios para justificar el peritaje.

e. El artículo 456 del Código de Procedimiento Civil determina que una vez se haya surtido el proceso de contradicción y esté en firme el avalúo se deberá proceder a la consignación de la indemnización. No obstante, teniendo en cuenta que los auxiliares de la justicia no son los directores del proceso, el juez debe valorar las pruebas (artículos 187 y 241 del C. de P.C.), pronunciarse de oficio respecto del peritaje y establecer el monto de la indemnización que se debe consignar. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

La sentencia C-1074 de 2002, base de muchos pronunciamientos de la Corte Constitucional en materia de expropiación hasta estos días dijo:

La referencia a los intereses de la comunidad y del particular afectado también resalta un cambio fundamental introducido por el Constituyente en 1991: la fijación del valor de la indemnización difícilmente puede hacerse de manera abstracta y general, sin tener en cuenta el contexto de cada caso, sino que requiere la ponderación de los intereses concretos presentes en cada situación, para que el valor de la indemnización corresponda en realidad a lo que es justo. Esta característica puede llevar a que el juez, luego de ponderar los intereses, en cada caso, establezca una indemnización inferior al total de los daños ocasionados por la expropiación, pero sin que pueda, dado que el Acto Legislativo No. 1 de 1999 excluyó la posibilidad de expropiación sin indemnización, llegar a la conclusión de que no hay lugar a indemnización adecuada, como ya se dijo.

La ponderación de los intereses enfrentados en cada caso la hace el juez. Se trata de un requisito que también impide que el monto de la indemnización finalmente fijado, y las condiciones de su pago, sean arbitrarios, por violar los parámetros legales, por obedecer a prejuicios o a un animus discriminatorio, por carecer de razonabilidad en las circunstancias en que colisionaron el interés del afectado y el interés de la comunidad, o por ser evidentemente desproporcionados.

3.3.1.3 La indemnización por expropiación puede ser reparatoria

El artículo 58 de la Carta no dice que la indemnización debe ser plena. En cuanto al alcance de la indemnización en el caso de expropiación, esta Corte aclaró, en la misma sentencia C-153 de 1994 citada, que comprende el daño emergente y el lucro cesante, pues puede cumplir, en principio, una función reparatoria. Dijo entonces la Corte:

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.

Pero ese daño legítimo debe en principio ser indemnizado (...), porque la persona expropiada no tiene por qué soportar una carga específica que debe asumir toda la sociedad, en razón del principio de igualdad de todos ante las cargas públicas, cuyo fundamento es el derecho de igualdad establecido en el artículo 13 de la Carta. Esto explica entonces que el ordenamiento superior haya consagrado el derecho a la indemnización reparatoria en cabeza del afectado.

(...)

Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria (...), 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.

*De lo anterior surge que la indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación.”
(Subrayado y negrilla fuera de texto)*

De los pasajes jurisprudenciales traídos en cita se interpreta que constitucionalmente quedó proscrita la expropiación sin la existencia de indemnización previa, lo que es igual a decir que no puede haber expropiación judicial permanente sin compensación para el asociado del Estado que resulta afectado con la aplicación del principio de la primacía del interés general sobre el particular, de allí que tratándose de la judicial - *entendida aquella que sobreviene ante la frustración de la etapa de negociación directa y voluntaria*- en firme la sentencia que la decreta conforme al artículo 456 del C.P.C., disposición que se encontraba vigente para el momento de la emisión, en conjunto que la demás normas que rigen específicamente el tema, debe el juez proceder al avalúo de la indemnización que por lo general comprende el valor del bien objeto del proceso - *que hace parte del daño emergente sufrido* - y la compensación reparatoria y plena atinente a otros factores - *que inmiscuye el lucro cesante, si está debidamente probado* - labor que se debe hacer a través de 2 peritos, el primero que determina el valor del bien y que sin duda debe ser a través de un Auxiliar del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el otro en lo atinente a las demás indemnizaciones, que se dispondrá por medio de un Auxiliar de la lista correspondiente que obre en el Juzgado.

En cuanto al análisis probatorio del sub lite, se tienen como hechos probados relevantes la existencia de un avalúo comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, aportado con la demanda, en el que se estableció el valor del lote del terreno objeto de la misma, aspectos de avalúo corroborados en la correspondiente ficha predial¹; se tiene probado que existió expropiación judicialmente decretada mediante la sentencia No. 008 de septiembre 20 de 2013, de una franja de terreno de propiedad de los demandados HECTOR FABIO ROMERO CASTRO, JORGE ALBERTO ROMERO CASTRO, CARMEN ELENA DE POLANCO y BETTY ROMERO CASTRO, esta última, representada en la actualidad por sus herederos, sentencia que alcanzó firmeza al ser confirmada por el superior, en sede de apelación²; se tiene probado que con auto se ordenó el avalúo del bien expropiado a través de un perito del IGAC quien justipreció tanto el daño emergente - valor comercial del inmueble - como el lucro cesante³; se tiene probado que el avalúo referido, si bien fue objeto de aclaración, no fue cuestionado por vía procesal alguna; se tiene probada la constitución de dos depósitos judiciales por cuenta del proceso por la suma de \$32.444.489.30, para acceder a la entrega anticipada del predio objeto de expropiación, petición que no fue acogida según providencias debidamente ejecutoriadas; está igualmente probado el decreto oficioso y la evacuación de una revisión al dictamen pericial inicialmente rendido con el fin de decidir sobre el valor de la indemnización, mediante el cual se generó nuevamente una valoración, formulado por el responsable de la oficina de avalúos e investigación de mercado inmobiliario del IGAC en el cual se estableció el valor del terreno expropiado, incluidos los conceptos a indemnizar de daño emergente y lucro cesante, bajo una sustentado análisis, que

¹ Ver folios del 121 al 126 del cuaderno 1.

² Ver folios del 323 al 325 del cuaderno 1.

³ Ver folios del 417 al 464 del cuaderno 1A.

reformula el criterio utilizado inicialmente por el perito de la entidad al presentar su precia y al emitir la conclusión⁴.

En cuanto a las glosas introducidas con el escrutinio efectuado por el Jefe de la División de Avalúos del citado Instituto especializado, evidencia el Despacho que para la realización de la pericia en el punto concreto de la determinación del valor comercial del inmueble integrando los conceptos de lucro cesante y daño emergente, el perito inicial exhibe un desapego al orden legal y a la jurisprudencia aplicable, pues injustificadamente, tal como lo señala el funcionario que acude con posterioridad, se desconocieron las normas y procedimientos aplicables a la hora de decidir el valor del terreno, cuando la materia sea de expropiación, razón más que suficiente para que se desestime la pericia inicialmente formulada y se deba automáticamente que considerar el avalúo comercial que rindió el IGAC, que si bien habría de considerarse como institucional, por la procedencia del informe inicial, no es menos cierto que el allegado como prueba para su revisión, indudablemente ofrece los elementos necesarios para sustentar la fijación del valor de la indemnización, no solo por la procedencia del dictamen, sino por criterios en el plasmados, aspectos que incluso no fueron cuestionados por ninguno de los extremos intervinientes.

De contera cabe determinar cómo se expone en el pronunciamiento pericial decretado de oficio, que el llamado daño emergente se compone por el valor comercial del predio integrado por las construcciones y mejoras si las hubieran en él, resultando inexistentes para éste caso puntual, estos dos últimos factores, valga la pena repetir, construcción y mejora alguna, pues se desconoce su existencia y nunca fue alegada tal circunstancia, tal cual como se refirió en los hechos probados y en ese orden de ideas es claro que solo definirá el valor de la tierra, el equivalente patrimonial al que tienen derecho de recibir los demandados a título de indemnización con ocasión de la expropiación decretada. Lo señalado en el dictamen inicial sobre el particular, no puede considerarse por la sencilla razón que resulta desproporcionado y carece de fundamento probatorio a más de la presentación de un método claro para su realización. La idoneidad de la persona que rindió el peritaje que se acogerá, esto es, el Profesional Universitario responsable de la Oficina de Avalúos e Investigación de Mercado Inmobiliario; señor DANIEL G. BAQUERO LEMUS, no queda en duda pues funge como Jefe de la respectiva División del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, entidad autorizada legalmente y reconocida jurisprudencialmente por su aptitud, como se refiere ampliamente en el precedente citado, resultando de lo dicho que el valor de la indemnización que la entidad demandante habrá de pagar al demandado por concepto de DAÑO EMERGENTE, comprenderá el valor comercial del terreno establecido por el IGAC.

En lo que concierne a la compensación que corresponde al LUCRO CESANTE, tenemos que la misma es procedente para este tipo de procesos tal cual lo dispone la ley y acoge pacíficamente la jurisprudencia nacional, en concordancia, además, con el artículo 21 del Pacto de San José”, según el cual *“ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social en los casos y según las formas establecidas por la ley”*, siendo indispensable para ello que exista prueba de su causación y en aquellos casos como acertadamente lo señala el funcionario del IGAC, en los que no sea posible comprobar tal circunstancia, en todo caso y dado que la indemnización no se limita a considerar unicamente el valor comercial del bien expropiado, pues se reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, que deben incluirse dentro del concepto de *indemnización justa*, el cálculo del resarcimiento que debe recibir el particular, puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación, corolario resulta establecer su estimación, teniendo plena cabida, la formulación técnica que en ese sentido realiza el funcionario del IGAC, al proponer que debe atenderse para cuantificar el concepto, los

⁴ Ver folios del 530 al 538 del cuaderno 1A.

rendimientos financieros calculados respecto de la tasa de interes bancaria de captación sobre el avalúo comercial obtenido en su trabajo, vigente desde el momento de la oferta, hasta la fecha en que se verifique el pago de la indemnización, posición que será acogida por la instancia, al exhibir un claro sentido de equidad al ponderar los intereses de los particulares respecto del daño causado con la declaración, quedando de esta manera desestimada la formulación hecha inicialmente en el dictamen censurado.

En síntesis de conclusión se desestimaré el dictamen pericial rendido por el ingeniero Carlos Calero Daza designado inicialmente por el IGAC, por aparecer probadas las falencias en que se incurrió para determinar el monto de la indemnización por los perjuicios derivados del daño emergente y del lucro cesante y en su lugar será acogido para determinar el valor de la indemnización el dictamen realizado por el Profesional Universitario responsable de la Oficina de Avalúos e Investigación de Mercado Inmobiliario del IGAC, valores que deberán ser indexados a la fecha en que se haga efectivo el pago constituyente del monto de la compensación de los susodichos perjuicios.

En consecuencia tenemos que el valor de la indemnización total que le corresponde a los demandados, a la fecha de éste auto, suma de la cual habrá de descontarse el valor que se encuentran contenidos en los títulos números 469400000228145 y 469400000263518 con fechas de constitución 26/11/2012 y 10/06/2014 respectivamente, que se encuentra constituido en la cuenta de depósitos judiciales del despacho por cuenta del proceso, por la suma de \$32.444.489,30, es:

VALOR A PAGAR POR CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN

CONCEPTO	VALOR
DAÑO EMERGENTE	\$ 87.324.996,00
LUCRO CESANTE	\$ 62.733.929,00
VALOR A PAGAR	\$ 150.058.925,00

SON: CIENTO CINCUENTA MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS MCTE. (\$ 150.058.925,00).

El valor de la indemnización referido deberá ser consignado por la parte demandante a órdenes de éste despacho judicial dentro del término perentorio de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en que esta providencia cobre ejecutoria quien deberá además, dentro del mismo lapso registrar la sentencia y el acta de entrega en los términos del artículo 458 del C.P.C., Vencida la anterior oportunidad y acreditada la constitución del valor de la indemnización, se resolverá sobre la entrega del dinero correspondiente a los beneficiarios, debiéndose en todo caso de acreditar debidamente por los herederos de la señora BETTY ROMERO CASTRO (Q.E.P.D) su correspondiente legitimación.

Evidenciado por el despacho con ocasión de los documentos allegados al infolio por el apoderado judicial de los sucesores procesales; JOSE HERMINSUL ROMERO LEMOS y VICTORIA EUGENIA SALAZAR ROMERO, además del fallecimiento de la señora BETTY ROMERO CASTRO, que estos en apariencia, ostentan la calidad de herederos, corolario resulta en aplicación del inciso primero del artículo 68 del Código General del Proceso, tenerlos como tal dentro del presente asunto, quienes tomarán el proceso en el estado en que se halla en el momento.

Sin más consideraciones el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, en uso de sus atribuciones legales y constitucionales,

RESUELVE

1. ACOGER como definitivo para determinar el valor de la indemnización venidera como consecuencia de la expropiación decretada en la sentencia No. 008 del 20 de septiembre de 2013, por motivos de utilidad pública e interés social de la franja de terreno debidamente determinada en la mencionada providencia de propiedad de los demandados HECTOR FABIO ROMERO CASTRO, JORGE ALBERTO ROMERO CASTRO, CARMEN ELENA DE POLANCO y de los herederos de BETTY ROMERO CASTRO, el dictamen realizado como prueba, por el responsable de la Oficina de Avalúos e Investigación de Mercado Inmobiliario del IGAC el 17 de julio de 2017, razón por la cual se desestima el inicialmente rendido en su totalidad. Lo anterior de conformidad con las motivaciones indicadas en este proveído.
2. El monto total de la indemnización obtenida es decir la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS MCTE. (\$150.058.925,00)**, suma de la cual habrá de descontarse el valor que se encuentra contenido en el depósito judicial por **\$32.444.489,30** deberá ser indexada a la fecha de su pago efectivo.
3. Dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria de éste proveído deberá el demandante consignar a órdenes de éste Juzgado la suma indicada en el numeral anterior, para que con posterioridad proceda al registro de la sentencia y del acta de entrega en los términos del artículo 458 del C.P.C. Ejecutoriada ésta providencia y surtido el presente trámite se resolverá sobre el pago de la indemnización, conforme lo expuesto en precedencia.
4. Se reconoce como sucesores procesales de la causante BETTY ROMERO CASTRO, a los señores JOSE HERMINSUL ROMERO LEMOS y VICTORIA EUGENIA SALAZAR ROMERO, ante el fallecimiento de la primera.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Henry Pizo Echavarria
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Palmira - Valle Del Cauca

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:

d499cd2d7bdefa67ab783c8926022a56c26131c32d3fb09c6de92f96cc095ab9

Documento generado en 21/01/2022 03:42:39 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>