



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia

ASUNTO: APELACIÓN DEL AUTO DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2019 QUE DECLARÓ NO PROBADA LA OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE AL DICTAMEN PERICIAL Y RECONOCIÓ LA INDEMNIZACIÓN REPARATORIA AL DEMANDADO.

RADICACIÓN: 08758-31-12-002-2014-00011-01 (42.809 TYBA).

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN.

DEMANDANTE: AGENIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

ACCIONADA: RAMIRO ALONSO GÓMEZ ARISTIZÁBAL.

PROCEDENCIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD.

Barranquilla, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veinte (2020)

CONSIDERACIONES

Habida cuenta lo resuelto por los restantes integrantes de la Sala Primera de Decisión Civil Familia de este Tribunal en proveído del 8 de septiembre de 2020 en sede de súplica contra el auto del 12 de marzo de 2020 proferido por la suscrita Sustanciadora, se procede a resolver de fondo la apelación de auto de la referencia.

En ese orden de ideas, sentada la procedencia de la alzada, de conformidad con lo estipulado por el numeral 5° del artículo 321 del C.G.P., pues se trata de la fechada 6 de diciembre de 2019 que resolvió declarar no probada la objeción por error grave presentada por la parte demandante contra el dictamen rendido por el perito ÁNGEL AVENDAÑO LOGREIRA, y fijar el monto de la indemnización reparatoria a favor del demandado en suma de \$547.997.913. De igual forma, el medio de impugnación fue presentado tempestivamente, dentro de la oportunidad establecida en la ley.

En lo atinente al objeto de este recurso, se encuentra que las críticas del recurrente se contraen en los siguientes puntos: **I)** Arguye que en estos casos debe haber una pluralidad de peritos, donde por lo menos uno de ellos debe ser nombrado de la lista de auxiliares de la justicia y otro del IGAC; **II)** Indica que la resolución de expropiación junto con el avalúo que la soporta no han sido anuladas ni objetadas, presumiéndose su legalidad, sin que puedan desconocerse por el Despacho y que haber tomado el “judicial” fue desproporcionado y constituye una extralimitación en las funciones del Operador Judicial; **III)** Señala que las experticias rendidas por los Auxiliares de la Justicia ÁNGEL AVENDAÑO LOGREIRA y ÁLVARO ARIZA PERTUZ, tuvieron en cuenta la normatividad urbanística y los usos del suelo vigentes para los años 2016 y 2019, respectivamente, anualidades para las que este último varió por el decurso del tiempo y por la presentación del desarrollo de un proyecto vial, y que no se tuvieron en consideración los del 2012 cuando se realizó la oferta formal de compra; **IV)** Cuestiona que en el peritaje no se haya descontado el mayor valor que genera el anuncio del proyecto vial (plusvalía), con fundamento en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997; y **V)** Critica que el Juez determinó el valor del metro cuadrado “partiendo diferencia” entre el fijado en ambos dictámenes, ignorando que en estos procesos el Funcionario Judicial debe ser “dinámico y proactivo en la averiguación de la verdad”, y por ende, pudo con sustento en el artículo 240 del C.P.C. ordenar al perito la aclaración, complementación o ampliación del dictamen, de ser necesario, sin embargo, se limitó a despachar desfavorablemente la objeción incoada¹.

Si bien constituye un tema decantado en el presente asunto, oportuno resulta recordar que a pesar de que a la tramitación del recurso que nos ocupa se aplican las normas del Código General del Proceso, habida cuenta la época de su presentación y en aplicación del numeral 5° del artículo 625 ibídem, lo cierto es que lo relativo al decreto, práctica y contradicción del dictamen pericial se rige por el Código de Procedimiento Civil.

Sentado lo anterior, procede esta Sala Unitaria a pronunciarse sobre las inconformidades de la recurrente, debiendo advertirse que mediante proveído del 6 de mayo de 2016 el A quo dispuso oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- para que designara un perito experto en propiedad raíz², lo cual le fue requerido en auto del 23 de febrero de 2017, ante lo cual éste informó que “no posee peritos con RAA en tema específico de Avalúos de Intangibles especiales. Por las razones anteriormente expuestas, no es posible tomar posesión, menos aún

¹ Fls. 440 – 448 C. Ppal 2.

² Fls. 229 – 231 C. Ppal 1.



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla Sala Primera de Decisión Civil Familia

practicar la experticia solicitada por encontrarnos limitados por la ley”, por lo que dicho encargo resultaba imposible de cumplir, como consecuencia de lo que en proveído del 25 de febrero de 2019 se dispuso el nombramiento de uno de la lista de Auxiliares de la Justicia, escogiéndose al señor ÁLVARO ARIZA PERTUZ³, pronunciamiento contra el cual la ahora opugnante no realizó crítica alguna, ni lo cuestionó a través de los recursos de ley, por lo que tal argumento no es de recibo en esta instancia con el objeto de enervar los efectos del auto apelado.

Ahora, en lo atinente a no haberse tomado en cuenta el avalúo que hace parte de la resolución que ordenó la expropiación adjuntada con la demanda, elaborado por la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA, se advierte que en efecto en el proveído apelado ninguna referencia se hizo a él, a pesar de haberse argumentado ello al formular la objeción, y no obstante las profundas diferencias entre este y los dos dictámenes arrimados al proceso por los Auxiliares de la Justicia. Sobre este punto valga acotar que en la experticia aportada por la ANI se fijó un costo del metro cuadrado de \$864, mientras que el perito AVENDAÑO LOGREIRA lo determinó en \$9.500, y por último, ARIZA PERTUZ lo hizo en \$40.000, situación que fue pasada por alto por el Funcionario de anterior instancia, lo cual se limitó a atribuir el abismal contraste al simple paso del tiempo, y optando por “partir diferencia” entre las últimas sumas, mecanismo que no resulta acorde con las normas técnicas del caso, como bien lo apunta la recurrente.

En asunto similar al que ahora nos ocupa, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia indicó:

“Así, no deja de advertirse que, amén de las consideraciones reseñadas, en modo alguno el tribunal confutado hizo referencia a la atípica divergencia que existe entre el avalúo del metro cuadrado efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, para efectos de la oferta directa y el concluido en el informe pericial allegado al proceso judicial.

En efecto, el justiprecio elaborado con destino a la ANI, refiere un costo del terreno, por metro cuadrado, de veinticuatro mil pesos (\$24.000), habiendo empleado, según se dice en el informe, el *“método residual”*. Esta valoración resulta en franca oposición al determinado por quienes fungen como auxiliares de la justicia, quienes concluyeron un valor de setenta y siete mil pesos (\$77.000) por metro cuadrado, previa aplicación del *“método de comparación o mercado.”*

Es importante relieves que, si bien es cierto, el avalúo presentado por la ANI se dio bajo un procedimiento de naturaleza propiamente administrativo, no lo es menos que, una vez instalado en terrenos jurisdiccionales, dicho documento constituye parte del haz probatorio arrimado por una de los contendientes y, bajo tal consideración, necesariamente hubo de ser objeto de ponderación, a fin de dar cabal cumplimiento al precepto probatorio que compele al operador judicial a apreciar, en conjunto, los mecanismos persuasivos y a *“exponer razonadamente el mérito que les asigne”*.

De acuerdo con lo discurrido, se estima preciso que el tribunal explique el fundamento para omitir, en su proveído, la *sindéresis* en relación con el elemento demostrativo aportado por la ANI, en cuanto a su metodología y resultados, para estimar el valor del terreno objeto de expropiación⁴. (Negrilla del Despacho)

Como consecuencia de lo anterior se obtuvieron también valores divergentes por el lote de terreno, fijándolo la ANI en \$18.768.283, el perito AVENDAÑO LOGREIRA en \$206.364.225 y ARIZA PERTUZ en \$868.890.200, de lo cual se desprende el ostensible incremento en el valor de la indemnización a pagar por la entidad demandante, quien no debe olvidarse tiene la labor de resguardar recursos públicos. Al respecto, el órgano de cierre en la jurisdicción ordinaria ha señalado:

“Así, frente a una indebida valoración de los medios de prueba encaminados a la indemnización surgida en razón de estos asuntos, recordando también la relevante protección que ha de prodigarse al erario, dijo:

³ Fl. 356 C. Ppal 2.

⁴ Sentencia STC 2366 del 5 de marzo de 2020. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla Sala Primera de Decisión Civil Familia

«Así lo anterior, ante la deficiente valoración probatoria que culminó en la aprobación del referido avalúo, habrá de concederse la solicitud de amparo, pues como lo ha reiterado la Sala, “en acatamiento al mandato contenido en el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, que consagra el deber del juez de apreciar las pruebas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, así como de exponer razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba, todo juez debe pronunciarse, al momento de aprobar una prueba pericial, sobre la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos (art. 241 ibídem), sin que tal función quede relevada porque las partes guarden silencio dentro del término de traslado de dicha probanza, **máxime si, como sucedió en el caso cuestionado por vía constitucional, la parte demandante y ahora accionante en tutela ya había aportado con su demanda otra pericia en la que el valor del predio objeto de la expropiación difiere en forma importante respecto al otro dictamen practicado**” (Sentencia de 13 de noviembre de 2008, exp. T-2008-1407-01, reiterada en sentencias de 29 de octubre de 2009, exp. T-2009-01406-01 y 20 de marzo de 2013, exp. T-2013-0105-01).

Planteamientos que cobran mayor relevancia, si en cuenta se tiene, que en el trámite se involucran recursos públicos y por tanto, la valoración probatoria no podía asumirse con la señalada ligereza; entendimiento que ha sido reiterado por esta Corporación...⁵. (Negrilla del Despacho)

Así las cosas, echa de menos esta Sala Unitaria que el Juez de anterior instancia haya realizado un estudio minucioso de todas las probanzas obrantes en el expediente a efectos de determinar el monto de la indemnización, o que haya hecho uso de los poderes oficiosos que le asisten, así como de la facultad de solicitarle al perito aclaración, complementación o ampliación del dictamen, de ser ello necesario, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 240 del C.P.C., como lo adujo la recurrente.

Igual suerte corre lo atinente al argumento del no descuento en el dictamen del mayor valor generado por el anuncio del proyecto o plusvalía, en lo cual insistió la ANI al formular la objeción por error grave, y respecto del cual se echa de menos valoración alguna en la experticia rendida por ÁLVARO ARIZA PERTUZ para absolver aquella, como consecuencia de lo cual la accionante solicitó su aclaración y complementación, sin obtenerse una conclusión por parte del Auxiliar de la Justicia, quien se limitó a añadir al respecto que “Estas normas de la participación a las entidades públicas de participar en la plusvalía que genere su propia acción urbanística, en el momento de salir afectado en el reconocimiento de la zona donde está localizado el predio y que es una obra que compromete la zona donde están o está localizado el o los predios, **no fue posible conseguir esta información...**”, punto sobre el que hizo caso omiso el A quo. (Negrilla del Despacho)

Valga acotar que a pesar de que la demandante no precisó a cuánto asciende presuntamente dicha suma, se insiste que por estar de por medio dineros pertenecientes al erario, debía el Funcionario insistir en auscultar dicho punto con las herramientas que a su alcance tenía. Sobre ello, ha expresado la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia indicio:

“De acuerdo con lo discurrido, se estima preciso que el tribunal explique el fundamento para omitir, en su proveído, la sindéresis en relación con el elemento demostrativo aportado por la ANI, en cuanto a su metodología y resultados, para estimar el valor del terreno objeto de expropiación.

Similar admonición debe efectuarse en cuanto al alegado descuento por plusvalía, pues reconociendo que el *onus probandi* incumbe, en principio, a quien esgrime determinada circunstancia fáctica, las leyes de la experiencia y la sana crítica, indican que la provisión de bienes públicos, por regla general, lleva implícito un incremento en la valuación de los activos particulares que, de ellos se sirven directamente.

Se concluye que las decisiones reprochadas adolecen de los razonamientos probatorios reseñados, circunstancia que compromete el derecho al debido proceso de la entidad accionante y conduce a brindar la salvaguardia deprecada⁶.

Al respecto valga añadir que si bien no da por sentada esta Sala Unitaria la existencia de dicho valor, al señalarse por el perito ARIZA PERTUZ que sobre ello no obtuvo la información

⁵ Sentencia STC 3717 del 11 de junio de 2020. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

⁶ Sentencia STC 2366 del 5 de marzo de 2020. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia

necesaria, por lo que no logró llegar a una conclusión al respecto, debiendo profundizarse en dicho aspecto haciendo uso de las facultades oficiosas de las que goza el Operador Judicial.

Por último, en lo concerniente a la normativa sobre el uso del suelo aplicada por cada uno de los peritos, y a que ello debía realizarse tomando en consideración la del año 2012 cuando se llevó a cabo la Oferta Formal de Compra, valga señalar que a pesar de que no se ignora que el inciso 2º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 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”, norma que es traída a colación por la ANI, lo cierto es que rige la etapa de enajenación voluntaria del bien, no así lo atinente a la expropiación por vía judicial, respecto a la cual el artículo 456 del C.P.C. señala que “El juez designará peritos que estimarán el valor de la cosa expropiada”, sin que ello se limite a las normas que regían en el antedicho momento.

Sobre ese aspecto se ha pronunciado la H. Corte Constitucional que la reglamentación urbanística a tener en cuenta es la vigente al momento de realizarse el avalúo:

“...Ahora bien, siguiendo nuestra línea argumentativa, la Sala debe indicar que 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*”⁷.

En ese orden de ideas, no prospera el aludido reparo, no obstante de acuerdo a las disertaciones realizadas en la presente providencia, se revocará el auto apelado y en su lugar se ordenará al A quo proceda a pronunciarse nuevamente en torno a la objeción por error grave formulada por la ANI y consecuentemente sobre la fijación del monto indemnizatorio, teniendo en cuenta los parámetros fijados en este pronunciamiento en torno a la valoración probatoria de los dictámenes periciales efectuados en el decurso del proceso, así como el aportado por la demandante con el libelo genitor, y haciendo uso de sus poderes de ordenación, en especial, de lo indicado por los artículos 240 y 241 del C.P.C.

Lo anterior, teniendo en cuenta que como se esbozó en líneas precedentes, resulta imperativo que el A quo, en uso de sus facultades oficiosas, proceda a solicitar la aclaración y/o complementación de los dictámenes, en punto a la determinación del valor del metro cuadrado del predio a expropiar, teniendo en cuenta la profunda diferencia con el aportado por la demandante, así como en punto al reconocimiento de la plusvalía, sobre lo cual no existió un pronunciamiento concluyente por los Auxiliares de la Justicia; labor esta que escapa a esta Superioridad de conformidad con lo estipulado por el inciso 3º del artículo 328 del C.G.P., de conformidad con el cual “En la apelación de autos, el superior sólo tendrá competencia para tramitar y decidir el recurso, condenar en costas y ordenar copias”, razón por la cual no se adopta la decisión sustitutiva.

Sin condena en costas por no advertirse su causación.

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el auto del 6 de diciembre de 2019 proferido por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD, en el proceso de expropiación incoado por la AGENCIA NACIONAL DE INGRAESTRUCTURA contra RAMIRO ALONSO GÓMEZ ARISTIZÁBAL, conforme lo expuesto.

SEGUNDO: En consecuencia, por Secretaría devuélvase el expediente al Juzgado de origen, con el objeto que por el A quo se proceda conforme a lo indicado.

TERCERO: Sin costas en esta instancia, por no haberse causado.

⁷ Sentencia T-638 del 25 de agosto de 2011. M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**YAENS LORENA CASTELLÓN GIRALDO
Magistrada Sustanciadora**

Firmado Por:

**YAENS LORENA CASTELLON GIRALDO
MAGISTRADO
MAGISTRADO - TRIBUNAL 005 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA
CIUDAD DE BARRANQUILLA-ATLANTICO**

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:

5cb0af0c0ffc185661afb4355b975a6dd6d8a235ccd43e4b71ea9110c807d742

Documento generado en 24/11/2020 11:51:17 a.m.

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