



**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

Magistrada Sustanciadora:

VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ

Radicación: 42.716 (08-001-03-53-010-2018-00029-00)

Barranquilla, Mayo veintisiete (27) del año Dos Mil Veintiuno (2021)

Acta No. 028

I. ASUNTO A TRATAR. -

Procede esta Sala Séptima de Decisión Civil-Familia, del Tribunal Superior de Barranquilla, a resolver el recurso de apelación formulado por ambas partes, contra la sentencia datada 9 de diciembre de 2019, proferida por el Juzgado Décimo Civil Circuito de Barranquilla - Atlántico, dentro del Proceso declarativo especial de Expropiación, iniciado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en contra del ciudadano EDUARDO ENRIQUE PULGAR DAZA.

II. ANTECEDENTES. -

Se expone en la demanda, que la Agencia Nacional de Infraestructura, en coordinación con la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA-BARRANQUILLA S.A.S., en virtud del Contrato de Concesión 004 de 2014, se encuentra adelantando proyecto de Infraestructura de Transporte Vial CARTAGENA-BARRANQUILLA Y CIRCUNVALAR DE LA PROSPERIDAD-SUBSECTOR 01-UNIDAD FUNCIONAL 4, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, contemplada en la ley 812 de 2003.

Que para la ejecución del proyecto de Infraestructura de Transporte Vial “CARTAGENA-BARRANQUILLA Y CIRCUNVALAR DE LA PROSPERIDAD”, La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición del predio identificado con la ficha predial N°CCB-UF4-003C-D, elaborada por LA

Dirección: Carrera 45 No. 44-12 Oficina 304

Telefax: (5) 3855005 ext. 3028

Correo Electrónico: scf08bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico.

CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S., en el mes de diciembre de 2016, correspondiente a una franja de terreno de 0,133879 Has, determinada por las abscisa inicial K0+38D y abscisa final K0+67D, que hace parte del predio de mayor extensión denominado **"EL CORSO LT 38"**, identificado con la cédula catastral No. 085730003000000000139000000000 y 085730003000000000485000000000, y folio de matrícula inmobiliaria No. 040-547432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, de propiedad del demandado señor EDUARDO ENRIQUE PULGAR DAZA, y que se encuentra ubicado en la Vereda/Barrio Puerto Colombia, del Municipio de Puerto Colombia, Departamento de Atlántico; cuyas medidas y linderos específicas son las siguientes: POR EL NORTE: En longitud de 51,65 metros, lindando con predio de la sociedad SIMBA S.A.S.; POR EL SUR: En longitud de 9,65 metros, colindando con predio de Eduardo Enrique Pulgar Daza- El Corso Lt 3B; POR EL ORIENTE: En longitud de 57,19 metros, colindando con predio de Eduardo Enrique Pulgar Daza-El Corso Lt 3B y POR EL OCCIDENTE: En longitud de 70,54 metros, linda con la Autopista Barranquilla Cartagena (Vía al Mar).

Que, determinada por la autoridad competente, la utilidad pública de la franja de terreno requerida se procedió a practicar un avalúo de la misma, y a hacer una oferta oficial de compra; y que, ante la actitud silente del hoy demandado, se expidió resolución del 9 de noviembre de 2017, ordenando el inicio del proceso judicial de expropiación, presentándose la demanda el 15 de febrero de 2018.

III. ACTUACIÓN PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA. -

La demanda correspondió por reparto al conocimiento del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla - Atlántico, que dispuso su admisión con auto del 6 de marzo de 2018^{-página 95 del cuaderno principal digitalizado en PDF-}; y en fecha 14 de marzo de 2018 aportó al proceso la constancia de la consignación a órdenes del Juzgado de la suma de Cuarenta millones Quinientos Setenta y Seis Mil Seiscientos Noventa y Ocho Pesos MI (\$40.576.698.00), correspondientes al valor del avalúo de la franja de terreno objeto del proceso, a favor del demandado en la

litis -ver folios 97 y siguientes del cuaderno principal digitalizado en PDF-, y en esa misma data solicitó la entrega provisional del predio objeto del litigio, que fue ordenada y efectuada la entrega conforme a diligencia visible a folio 280 y ss del cuaderno principal digitalizado.

Notificado en debida forma el demandado, constituyó apoderado judicial, quien compareció a la litis manifestando oponerse al avalúo aportado por la ANI, pues en su sentir, el avalúo debe incluir la indemnización por la totalidad del predio, y no solamente el área afectada por las obras, por cuanto con la realización de las mismas, el resto del terreno quedó sin salida hacia la carretera, y sin posibilidad alguna de abrirle entrada, lo que da como resultado que el área no requerida por la ANI, no sea apta para ser utilizada, por lo que debe ser considerada como área requerida; y en ese sentido alega que la Secretaría de Desarrollo Territorial del Municipio de Puerto Colombia, expidió certificación en la que conceptúa que, *“...en virtud de que el predio no cuenta con vía de acceso propia y además se causa un perjuicio evidente al depreciar el inmueble en virtud de que pierde totalmente el frente sobre la vía nacional vehicular, y dado que no existe una propuesta presentada por LA CONCESION COSTERA CARTAGENA-BARRANQUILLA SAS, para la construcción de una vía de servicio para ingreso al predio, provocando un perjuicio evidente al mismo al dejar sin acceso vehicular al inmueble sobrante, por lo que este despacho en vista de esta situación decide que el predio sobrante de propiedad del señor Eduardo Enrique Pulgar Daza denominado lote el CORZO NO ES DESARROLLABLE.”*

Con concepto similar, aportó dictamen pericial¹, rendido por un perito de la Lonja Nacional de Ingenieros Avaluadores, conforme al resulta procedente el pago de indemnizaciones por valor de SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M.L.C. (\$6.182.201.536.00), en los que incluye el valor del área total del inmueble (teniendo como área requerida la totalidad del predio, dada su imposibilidad de desarrollo) y perjuicios a título de lucro cesante y daño emergente.

¹ Página 128 y siguientes del cuaderno principal digitalizado en PDF
Dirección: Carrera 45 No. 44-12 Oficina 304
Telefax: (5) 3855005 ext. 3028
Correo Electrónico: scf08bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico.

Surtido el traslado correspondiente, se citó a las partes a la audiencia reglada en el artículo 399 del C.G.P., en la que se interrogó tanto al perito que rindió el dictamen aportado por la ANI, señor LUIS SANABRIA VANEGAS, como al perito que realizó el trabajo aportado por el demandado, señor CARLOS ACEVEDO JULIAO; surtidos los cuales, el Juez dispuso decretar de manera oficiosa un dictamen pericial, a cargo del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, a efectos de que se avaluara comercialmente el predio expropiado, determinándose además si el terreno remanente de propiedad del demandado en cuanto a su funcionabilidad, potencial desarrollo, utilidad o no, quedó afectado y grado de afectación con la expropiación; y así mismo que se conceptuara si con ocasión a lo anterior y las características físicas en que quedó dicho predio se restringe cualquier desarrollo de tipo urbano, suburbano o de expresión urbanística, entre otras ordenaciones impartidas.

La prueba pericial fue allegada al proceso y el Juez citó al perito del IGAC a audiencia a efectos de efectuar la contradicción de la experticia, diligencia que se llevó a cabo el día 9 de diciembre de 2019, y surtido el interrogatorio al experto, se escucharon las alegaciones finales de las partes y se profirió sentencia de primer grado.

IV. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA. -

EL Juez de la causa, ordenó la expropiación judicial de la franja de terreno requerida por la ANI y el pago efectivo del avalúo comercial de dicha porción del predio en la cuantía sugerida por el perito del IGAC; y desechó los reclamos indemnizatorios de la parte demandada por la totalidad del terreno.

Para arribar a esa conclusión, expuesto el juez a-quo que si bien con la demanda la ANI aportó un dictamen pericial que en principio se mostraba ajustado a derecho, aquella tasación fue objetada por el demandado mediante la aportación de un dictamen diferente, y dadas las abismales diferencias entre lo

tasado por un perito y otro, decidió decretar de oficio una tercera experticia encargada al IGAC; y que del análisis de tales pruebas encontró que los dictámenes incorporados por los litigantes adolecen de inexactitudes conceptuales que lo motivaron a descartarlos, y acoger entonces el dictamen efectuado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI, ordenando que se realice el pago de la indemnización por el valor que quedó demostrado en dicha pericia, reconociendo indexación de ese capital a favor del demandado.

V. DE LAS APELACIONES Y SUS FUNDAMENTOS. -

La sentencia de primer grado fue apelada por ambas partes, quienes expresaron contra ella los siguientes reparos:

➤ *Parte demandante (Agencia Nacional de Infraestructura-ANI)*

Censuró parcialmente la sentencia, específicamente en lo que respecta al reconocimiento de indexación a favor del demandado, pues sugiere que la ANI desde el momento mismo de la admisión de la demanda consignó el valor de la indemnización a órdenes del Juzgado, y que el tiempo que transcurrió entre esa consignación y la entrega formal del dinero obedece única y exclusivamente a la negativa del demandado de aceptar la indemnización por ese monto; por lo que deprecia que sea descartado ese rubro.

➤ *Parte demandada (señor Eduardo Pulgar Daza)*

En primera medida critica que se hubiese aceptado el dictamen pericial rendido por el IGAC y no el aportado por él, bajo la premisa de haberse configurado lo que define como “*solidaridad estatal*”, pues en su sentir, la parte demandada se encuentra en franca desventaja, cuando el Estado es parte demandante en el proceso y además se cita a una autoridad del Estado mismo para que sirva de perito. Puntualmente critica el dictamen rendido por el IGAC señalando que no utilizó el método comparativo, lo que dio lugar a que no tuviera en cuenta que el

valor del metro cuadrado en el sector es mucho más alto del que se asignó para avaluar el predio de su propiedad; que además en tal dictamen no se tomó en consideración la situación real de inutilidad en la que quedó la franja de terreno no utilizada por la ANI, entidad que al cercenar con la obra pública la entrada principal por la vía al mar, obliga a que la única salida posible sea tomando una curva, en una vía alterna, que conduce a una vía secundaria, por lo que la afectación es innegable.

Adiciona en ese sentido, que no se tuvo en cuenta la certificación expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Puerto Colombia, en la que se informa que el predio no es rural, sino que está en zona de expansión urbana, y que por las condiciones en las que quedó después de la obra, no es desarrollable, razón por la cual la indemnización debe abarcar el valor total del predio.

VI. PROBLEMA JURÍDICO. -

Pues bien, como quiera que la sentencia viene apelada por ambas partes, esta Sala de Decisión abordará el análisis del caso, sin las limitaciones propias del principio de la *“non reformatio in pejus”*, y en ese sentido, conforme a la sustentación que cada parte ha hecho de su recurso, deberá resolverse en primer lugar acerca de las razones de disenso expresadas por el demandado, para posteriormente abordar las expuestas por la parte demandante; y en ese orden de ideas, habrá de resolverse: 1) Si dentro del presente asunto se encuentra acreditado que la afectación que la obra pública que dio lugar a la expropiación judicial, se irradia no solo sobre el área de terreno utilizada por la ANI, sino sobre la totalidad del terreno de propiedad del demandado; 2) Esclarecido el punto anterior, examinará la Sala los dictámenes periciales incorporados legal y oportunamente al proceso, a efectos de determinar el monto de la indemnización, y si resulta procedente la condena al pago de la deuda de manera indexada; y de esa forma decidir si la sentencia impugnada debe modificarse en la forma peticionada por los apelantes.

No observándose causal de nulidad que deba declararse, o colocarse a conocimiento de las partes para que la aleguen; y encontrándose satisfechos

los presupuestos procesales de la acción, se procede resolver, previas las siguientes. -

CONSIDERACIONES DE LA SALA. -

a) De la expropiación judicial por motivo de utilidad pública o interés social.

-

El diccionario jurídico de la Real Academia de la Lengua Española², define la expropiación como la *“privación de la propiedad privada, o de derechos o intereses legítimos, por razones de utilidad pública o interés social, y previa correspondiente indemnización”*, y al respecto, en el ordenamiento jurídico interno, el artículo 58 de la Constitución Política de 1991 consagra esta figura jurídica, al señala que *“...Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.”*

En desarrollo de dicha norma superior, se expidió la Ley 388 de 1997, que modificó la Ley 9ª de 1989³; con la finalidad de armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la citada norma, con las disposiciones superiores contenidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental, la cual define en su artículo 33 que suelos rurales son todos aquellos terrenos *“...no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.”*, mientras que los suelos urbanos, los define como *“...las áreas del territorio distrital o municipal*

² <https://dpej.rae.es/lema/expropiación-forzosa>

³ “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.”

destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso...^(art.31).

Teniendo claros esos derroteros, la norma en cita señala además, en su capítulo VII (artículos 58 y siguientes) el procedimiento que debe seguirse, cuando por motivos de utilidad pública o interés social, se requiera la enajenación de un bien privado para la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial, como es el caso que nos ocupa; disponiendo que, en estos asuntos, *“Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice...se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.”*⁴, y en armonía con dicha disposición, el artículo 61 ibidem, señala:

“El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. 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.”

Conforme a tales disposiciones, debe decirse que la entidad pública respectiva, luego de la declaratoria de utilidad pública a que hubiere lugar, deberá avaluar los predios o porciones de predio que requiera para la ejecución de la obra, según sea el caso, y hacer una oferta pública de compra; aclarándose que, el avalúo que sirve de justificación a la oferta, debe tener como base la reglamentación urbanística vigente al momento de la oferta; a este procedimiento administrativo se le conoce como *“procedimiento de enajenación voluntaria”*.

⁴ Ley 388 de 1997, artículo 60.
Dirección: Carrera 45 No. 44-12 Oficina 304
Telefax: (5) 3855005 ext. 3028
Correo Electrónico: scf08bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico.

Ahora bien, por expreso mandato de la Ley, *“...será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.”*, para lo cual la entidad correspondiente expedirá el acto administrativo que ordene la expropiación, y una vez en firme el mentado acto administrativo, deberá acudir ante el Juez Civil del Circuito, para tramitar el proceso de expropiación judicial, con base en lo normado en el artículo 399 del C.G.P.

Es por esta razón, que muchos doctrinantes afirman, que este proceso no es en la verdad un juicio declarativo, puesto que la esencia de los mismos consiste en obtener la declaración judicial de un derecho cuya existencia se discute, o es incierta, debiendo mediar el reconocimiento judicial; mientras que en la expropiación se parte de la base de un derecho cierto e indiscutible, tanto así que su trámite no admite ningún tipo de excepciones, constituyendo la esencia del proceso de expropiación judicial la de hacer cumplir la orden de expropiación dada por la autoridad administrativa competente y establecer el monto de la indemnización que la autoridad estatal debe pagar al propietario del predio expropiado.

b) Indemnización en procesos de expropiación, para la construcción de proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico. -

El art.58 de la Constitución Nacional consagra la garantía de protección por parte del Estado Colombiano a la propiedad privada y a los demás derechos adquiridos con arreglo a la ley. No obstante, también reconoce que *“Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa...”*, casos en los cuales *“...La indemnización se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado...”*; tema este último respecto del cual la Corte

Constitucional ha tenido oportunidad de pronunciarse, como lo hizo en sentencia C-1074 de 2002, donde señaló (...) *la Corte constata que el artículo 58 Superior no exige que quien sea expropiado reciba además de la indemnización por el daño emergente y el lucro cesante, también el pago de todos los costos adicionales que sean necesarios para adquirir un bien de las mismas características al expropiado y 7 Sentencia C-153 de 1994, C-1074 de 2002, C-227 de 2011, C-750 de 2015. restituir al particular a condiciones similares a las que tenía antes de la expropiación. La indemnización en caso de expropiación no debe cumplir siempre una función restitutiva y, por eso, no tiene que ser integral...*”, pues consideró que el daño que causa la expropiación no es uno antijurídico que obligue a una reparación integral o restitutiva, de manera que no procede el resarcimiento del daño moral; de manera que la indemnización en materia de expropiación se sitúa en el plano de los daños patrimoniales.

Posteriormente, en sentencia C-153 de 1994 al tratar el tema de indemnización justa en procesos de expropiación, menciona que ésta cumple dos funciones: una compensatoria y una reparatoria. Que la primera de ellas no atiende a lo previsto por el inc.4º del art.58 Superior, toda vez que para tasar la indemnización toma en consideración solo el valor objetivo del bien, sin consultar los intereses de la comunidad y del afectado, y que “...*De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José.*”. Que, en cambio, la reparatoria se ajusta al inc.4º del art.58 mencionado, puesto que comprende los perjuicios por daño emergente y el lucro cesante, bajo la consideración de que “...*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...*”; concluyendo entónces que “...*la indemnización prevista por el*

artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado...”.

En sentencia C-1074 de 2002 la Corte Constitucional además de señalar que en esta clase de asuntos prevalece la indemnización reparatoria pues debe comprender el daño emergente y el lucro cesante; adicionó la sentencia C-153 de 1994 indicando que la indemnización: 1) Puede cumplir una función restitutiva en aquellos casos en que el expropiado sea un sujeto de especial protección constitucional, a quien se le deberá “... *cubrir todo lo necesario para que logre sustituir el bien expropiado por otro del cual pueda gozar en condiciones semejantes a las que existían antes de la expropiación..”*, esto es, el valor del inmueble, el daño emergente, el lucro cesante, y el pago en efectivo en un solo contado, para que pueda subrogar la vivienda en un tiempo razonable; y 2) meramente compensatoria, en aquellos casos en los que al ser consultados los intereses de la comunidad, estos reflejen un mayor peso específico que el del particular cuyo bien le fue expropiado.

Luego, en sentencia C-476 de 2007, al abordar los tres tipos de funciones de la indemnización -compensatoria, reparatoria y restitutoria-, señaló que “... *el requisito constitucional de que la indemnización sea justa lleva necesariamente a no exigir que siempre responda integralmente a los intereses del afectado. En ciertas ocasiones dicha indemnización puede cumplir una función meramente compensatoria, en otras, una función reparatoria que comprenda tanto el daño emergente como el lucro cesante, y ocasionalmente una función restitutiva, cuando ello sea necesario para garantizarle efectividad de derechos especialmente protegidos en la Carta...”*; lo que reiteró en sentencias C-288 de 2011 y C-750 de 2015, último pronunciamiento donde describió algunas hipótesis de los beneficiarios de indemnización restitutiva, señalando que procede por “... *i) la expropiación de vivienda familiar; ii) la protección especial a los niños, a la tercera edad, o a los discapacitados; iii) madres cabeza de familia; y iv) el patrimonio de familia inalienable. En tales circunstancias, la condición de*

esos sujetos debe ser determinante para fijar el valor y la forma de indemnización...”; y enfatiza que la función compensatoria puede hacer parte de la indemnización justa “...*porque la Carta Política no exige que el particular reciba un resarcimiento por la totalidad de daños y costos que sufrió por la expropiación...*” cuando la ponderación del interés general tome más peso sobre el interés particular.

Precisado lo anterior, tenemos que, en materia de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, la Ley 1742 de 2014 que la regula, dispone en su art. 6º inc.5º que “*el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa...*”; disposición que la Corte Constitucional en sentencia C-750 de 2015 declaró exequible “...*bajo el entendido de que en los casos en que se cuantifique la indemnización en la etapa de expropiación judicial y/o administrativa, el cálculo del resarcimiento debe tener en cuenta su función reparatoria y/o restitutoria dependiendo del caso, de modo que no excluya los daños futuros ciertos producto de la expropiación y originados con posterioridad a la oferta de compra del bien...*” ; declaró inexecutable el término de seis (6) meses como límite temporal para liquidar el lucro cesante; y estableció que el valor del avalúo catastral del predio puede tomarse en consideración como un elemento optativo a tener en cuenta para fijar el precio del mismo, que bien puede ser establecido a través de otras variables; precio al que se sumara el resarcimiento por daño emergente y lucro cesante, para integrar el valor de la indemnización y de esa forma obtener el valor justo de la misma, dada su función reparatoria.

Pues bien, el art.399 del C.G.P., prescribe que el juez deberá considerar el lucro cesante de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas, y como quiera que la parte demandada cuenta con la oportunidad de objetar el avalúo presentado por la entidad estatal demandante, se garantiza que en ejercicio de su derecho de defensa, pueda exponer cuales son los perjuicios que soporta por la expropiación, en la modalidad de daño emergente y lucro

cesante, acreditando las mejoras, construcciones y demás anexidades que presente el inmueble para acreditar el valor comercial del bien en los términos previstos en el art. 61 de la Ley 388 de 1998; como también la actividad productiva a la que lo tenía destinado o a la que lo destinaría, según sea el caso.

En este punto, y conforme a lo dispuesto por el citado art. 61 de la Ley 388 de 1998, el avalúo comercial del predio se obtendrá *“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...”*, el cual será elaborado por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” -IGAC-, y las Lonjas de Propiedad Raíz del lugar donde se ubiquen los bienes; y al efecto, el IGAC expidió el Decreto 1420 de 1998 que desarrolla el art. 62 de la ley en cita, y la Resolución 620 de 2008, mediante los cuales estableció el procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos, disponiendo que para determinar el valor de los bienes inmuebles e indemnizaciones entre otros, en procesos de expropiación, pueden utilizarse los métodos de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o residual, sin desestimar que se puede aplicar un método diferente previa aprobación del IGAC, pero que en todo caso, el *“...avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que determine”* (arts. 24 a 26), es decir, que debe acompañar al dictamen las pruebas demostrativas del daño, de su extensión y monto, puesto que el daño objeto de indemnización debe ser cierto y no hipotético.

De otra parte, conforme a la información oficial contenida en la página web de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia, dicho Municipio adoptó su Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT- mediante Acuerdo No. 037 de 2000, reglamentado por el Acuerdo 009 de 2003 -Estatuto de Normas Urbanísticas Específicas “ENUE”-, los que posteriormente fueron modificados mediante el Acuerdo No. 010 de 2008, compilado por el Decreto 9283 de 2008 vigentes para el 26 de diciembre de 2016 cuando la ANI presentó al señor EDUARDO PULGAR DAZA la oferta de compra; disposición que estuvo vigente hasta el día

5 de diciembre de 2017, cuando se expidió el Acuerdo 013 de ese año *“por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”*, que fue declarado nulo por el Juzgado Once Administrativo de Barranquilla mediante sentencia fechada diciembre 13 de 2000 emitida dentro del proceso radicación 08-001-33-33-011-2019-00130-00 que actualmente se encuentra apelada y pendiente que se resuelva el recurso de alzada.

Por último, en lo que concierne con la adquisición de remanentes, la Corte Constitucional en dicha sentencia C-750 de 2015, señaló que *“...es una medida que respeta el derecho de propiedad, por cuanto comprende los terrenos que no pueden ser utilizados por los privados. Incluso, esa posibilidad protegería a la comunidad, como quiera que el Estado compraría o expropiaría bienes que se hallan en zonas peligro. Dicha medida es un beneficio para los ciudadanos, en razón de que obtendrán una compensación justa por un predio que no se podría utilizar para vivienda o usufructo. En consecuencia, la medida resulta un desarrollo de la función social de la propiedad en vez de su afectación. Además, la apropiación de remanentes cumple uno de los fines planteados en la Ley 1682 de 2013, objetivo que corresponde al desarrollo de las actividades relacionadas con la construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora de proyectos de infraestructura; concluyendo que “...el artículo 33 de la Ley 1682 de 2014 no quebranta los artículos 34 y 58 de la Constitución, al permitir que la administración adquiera áreas superiores a las necesarias para ejecutar el proyecto de infraestructura, porque es una medida que: i) desarrolla la función social de la propiedad, pues el Estado adquirirá bienes que no son utilizables en beneficio de los particulares; ii) observa el presupuesto de propiedad útil; iii) atiende a razones de justicia y equidad económica en la negociación del bien; y iv) no es arbitraria, dado que se encuentra sujeta a los procedimientos de adquisición de bienes y las autoridades cancelaran al particular el precio del bien o la indemnización correspondiente...”*,

c) Análisis del Caso Concreto. -

Descendiendo al asunto de marras, encontramos que mediante Resolución 2545 del 9 de noviembre de 2017, la Agencia Nacional de infraestructura – ANI, ordenó iniciar los trámites judiciales de expropiación, respecto de una franja de terreno de 0,133879 Has, determinada por las abscisa inicial K0+38D y abscisa final K0+67D, que hace parte del predio de mayor extensión denominado **"EL CORSO LT 38"**, identificado con la cédula catastral No. 085730003000000000139000000000 y 085730003000000000485000000000, y folio de matrícula inmobiliaria No. 040-547432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, de propiedad del demandado señor EDUARDO ENRIQUE PULGAR DAZA; acto administrativo donde se da cuenta del agotamiento del trámite de enajenación voluntaria adelantado por la ANI, pues el día 9 de diciembre de 2016 se elaboró el avalúo respectivo, y el día 23 del mismo mes y año se radicó la oferta formal de compra, inscrita además en el certificado de tradición del inmueble con fecha 26 de diciembre del mismo año⁵, y en esta última fecha se notificó la oferta de compra personalmente al demandado como aparece a folio 35 del cuaderno principal.

Así mismo, iniciado el proceso judicial de expropiación, a petición de la entidad demandante, con auto de abril 20 de 2018 se ordenó la entrega de la franja de terreno objeto de expropiación ^(fl.111), que se efectuó el día 5 de junio de 2018 por la comisionada Inspección de Policía de Puerto Colombia ^(294-296 1er cdno ppal); efectuando la demandante la consignación de la suma de \$40.576.698,00 en marzo 13 de 2018, que estimó como monto de la indemnización ^(fl.110); sin embargo como quiera que el polo pasivo no estuvo de acuerdo con esa valoración, se encuentra pendiente determinar el monto de dicha indemnización. Precisos estos aspectos, pasamos a analizar los recursos de apelación.

1º. Respecto de la apelación presentada por el demandado, encontramos que el primer punto de desacuerdo expresado por el demandado es que se haya tomado como base para establecer el monto de la indemnización el dictamen

⁵ Ver páginas 79 y 80 del Cuaderno Principal digitalizado en PDF
Dirección: Carrera 45 No. 44-12 Oficina 304
Telefax: (5) 3855005 ext. 3028
Correo Electrónico: scf08bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico.

rendido por un perito del IGAC pues estima que siendo este instituto una entidad del Estado, al igual que la demandante en este proceso, se produce entre éstas una cierta solidaridad de cuerpo que afecta la imparcialidad con la que deben actuar los auxiliares de la justicia, encontramos que por disposición legal contenida en el art. 399 del C.G.P., que reglamenta el proceso de expropiación judicial, los peritos del IGAC y de las Lonjas de Propiedad Raíz están considerados como los expertos para realizar el avalúo de los inmuebles objeto de expropiación; respecto de cuyo tema, refiriéndose a los primeros nombrados, la Corte Constitucional en sentencia T-773^a de 2012, resaltó la idoneidad e imparcialidad con la que éstos pueden actuar, al señalar “...*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”*; de manera que la sola circunstancia de que el IGAC sea una entidad estatal, no permite, *per se*, presumir que los peritos Avaluadores con los que cuenta actúen con falta de imparcialidad en aquellos casos en que rindan sus dictámenes en procesos judiciales en los que actúe una entidad oficial en calidad de demandante o demandado; sin perjuicio claro está, que en casos puntuales, el sujeto procesal o tercero interesado, acredite lo contrario, lo que en este caso no sucedió, de manera que la sola afirmación que en ese sentido expresa el apoderado del demandado, no resulta suficiente para excluir la prueba pericial practicada por el experto del IGAC.; menos aun tomando en consideración que a los peritos le

son aplicables las mismas causales de impedimento y recusación aplicables a los jueces, y de considerar el recurrente que el profesional designado estaba incurso en alguna de ellas, debió promover la actuación correspondiente, lo que no hizo.

Precisado lo anterior y en torno a los avalúos incorporados en el proceso, tenemos que, 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 tomar en consideración 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.

Además de lo anterior, el perito debe seguir un método de valuación de entre aquellos avalados por el IGAC, de entre los cuales, tratándose del método de comparación o de mercado, la Resolución No.620 de 2008 expedida por dicha entidad, 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.

Pues bien, en torno a los reparos planteados por el demandado, debemos despejar el concerniente al uso del suelo donde está ubicado el predio objeto de expropiación, pues mientras el perito del IGAC señala que es rural y tal concepto es acogido por el juez a-quo, el demandado sostiene que está situado en una zona de expansión urbana. Al respecto, encontramos, según el Glosario expedido por el Instituto Agustín Codazzi⁶, que se considera predio rural el *“Inmueble que está ubicado fuera del perímetro urbano de un municipio. El predio rural pierde ese carácter por estar atravesado por vías de comunicación, corrientes de agua, entre otros”*; y predio urbano *“El que se ubica en zonas que cuentan, total o parcialmente, con equipamiento urbano y servicios públicos, y su destino es habitacional, industrial, comercial o de servicios”*. En este caso, el certificado de tradición y libertad del predio No.040-547432 señala que es urbano (fl.79-80 1er cdno ppal), y lo reitera en la certificación vista a folio 107 del 1er cuaderno principal digitalizado.

No obstante, encontramos: a) El avalúo anexado a la demanda, practicado por el perito de la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, quien realizó la visita el 8 de septiembre de 2016, señor LUIS SANABRIA VANEGAS, señala que el predio es rural de conservación, con pastos y cultivos, respaldado en el certificado de uso del suelo No.288-15 expedido por el Secretario de Desarrollo Territorial de Puerto Colombia de octubre 29 de 2015 (fl.276-279 cdno 1ª inst. digitalizado); predio cercano al área urbana de Puerto Colombia y Salgar a una distancia aproximada de 0,5 y 5.7 kms respectivamente, cuyo uso principal es para actividades rurales, aunque puede tener un uso complementario comercial, industrial o por servicios, con aprobación de la autoridad competente. Sin embargo, en la época en que se formuló la oferta de compra, no presentaba construcciones y solo tenía sembrados de árboles de trupillo, uvito, aramo, leucaena, polvillo, santa cruz y guacimo;

⁶ Visto en la página web de la entidad el día 26 de mayo de 2021.
Dirección: Carrera 45 No. 44-12 Oficina 304
Telefax: (5) 3855005 ext. 3028
Correo Electrónico: scf08bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico.

b) El avalúo allegado por el demandado, realizado por el perito CARLOS ACEVEDO JULIAO, Arquitecto afiliado a Corpolonjas de Colombia ^(fls.128-153), señala que dada su cercanía al sector urbano es un predio urbano sin urbanizar, y porque el Decreto 212 de 2014 por medio del cual se adoptó el PBOT del Municipio de Puerto Colombia así lo determinó; sin embargo tal decreto corresponde a la adopción del PBOT del Distrito de Barranquilla, pues el de Puerto Colombia vigente en diciembre de 2016 cuando la ANI radicó y notificó la oferta de compra, estaba contenido en el Acuerdo del Consejo Municipal No.037 de 2000, revisado por el Acuerdo 010 de 2008, compilado por el Decreto 9283 de 2008; y

c) Avalúo practicado por el perito del IGAC, señor DIEGO ANDRÉS GARCÍA GUERRERO, según el cual el predio está ubicado en zona rural del Municipio de Puerto Colombia, conforme al Decreto 283 de noviembre 24 de 2008 que regía para determinar el uso del suelo en el Municipio de Puerto Colombia, que compiló las disposiciones contenidas en el Acuerdo 010 de 2008 de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de dicho municipio, el Estatuto de Normas Urbanísticas Especiales y el Estatuto de Normas Especificas del componente Rural del Municipio de Puerto Colombia.

Del análisis de estos medios probatorios, tenemos que aún cuando en el certificado de tradición aparece que el inmueble es urbano, es lo cierto que no figura información alguna en el mismo, que permita establecer cuál es el soporte jurídico y fáctico que sustente tal calificación, de manera que no resulta posible atenderse a ella; como tampoco al informe pericial rendido por el perito CARLOS ACEVEDO JULIAO que como se advirtió en líneas precedentes, se fundamentó en el PBOT del Distrito de Barranquilla siendo que el predio está ubicado en el Municipio de Puerto Colombia que cuenta con su propio PBOT. En cambio, el peritazgo rendido por el perito del IGAC señor DIEGO ANDRÉS GARCÍA GUERRERO, atiende a lo dispuesto en el art. 61 de la Ley 388 de 1998, según el cual debe tomarse en consideración la reglamentación urbanística

municipal o distrital vigente a la época en que se efectúe la oferta de compra en relación con el bien objeto de expropiación, que para el caso es el 26 de diciembre de 2016, cuando regían las disposiciones normativas municipales en las que se fundamentó la conclusión que respecto de este tema específico expresó el mencionado auxiliar de la justicia, lo cual, analizado con relación al uso real que se le estaba dando al inmueble cuando se realizó la aludida oferta de compra, permiten advertir que sin lugar a dudas, se trataba en esa época de un predio rural.

El último reparo expresado por el demandado, se fundamenta en que las condiciones actuales del predio, vistas bajo la órbita de la normatividad vigente, permiten concluir que el área remanente del predio, luego de la construcción de la mega obra vial, impactó negativamente no solo la franja de terreno donde ésta se levantó, sino la totalidad del terreno, que quedó siendo no desarrollable por la imposibilidad de habilitarle un sitio de acceso que resulte apto para ello; y, bajo ese criterio pregona que la ANI debió adquirir la totalidad del predio, por así determinarlo el contrato de concesión No. 004 del 10 de septiembre de 2014-visible en las páginas 173 y siguientes del expediente digitalizado-, suscrito entre la ANI y la Concesión Costera Cartagena-Barranquilla S.A.S., que en su apéndice técnico No.7, que señala: *“...También se considerarán áreas requeridas... aquellas áreas remanentes, que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas, en razón de su tamaño o funcionalidad, previa certificación de esta situación por parte de las oficinas de planeación competentes”* ^{**Página 190 del expediente digitalizado-}

En ese sentido, para soportar su pretensión, el demandado aportó al plenario un acto administrativo, sin número de identificación, fechado 7 de mayo de 2018, suscrito por la Secretaría de Desarrollo Territorial del Municipio de Puerto Colombia, que indica lo siguiente: *“En mérito de lo expuesto, este Despacho conceptúa y certifica conforme al PBOT Acuerdo 013 de 2017 y el decreto 2976 modificador de la ley 1228 de 2008, y en virtud de que el predio no cuenta con vía de Acceso propia además se causa un perjuicio evidente al depreciar el*

inmueble en virtud de que pierde totalmente el frente sobre la vía Nacional Vehicular, y dado que no existe una propuesta presentada por LA CONCESION COSTERA CARTAGENA-BARRANQUILLA S.A.S., para la construcción de una vía de servicio para ingreso al predio, provocando un perjuicio evidente al mismo al dejar sin acceso vehicular al inmueble sobrante, por lo que este despacho en vista de esta situación decide que el predio sobrante de propiedad del señor Eduardo Enrique Pulgar Daza denominado como lote el Corzo NO ES DESARROLLABLE.”

Pues bien, pese al detalle y explicitud del documento alegado, no puede perderse de vista el mandato legal consagrado en los artículo 60 y 61 de la Ley 388 de 1997, conforme a los cuales *“Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice...se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial...”* por lo que en consecuencia, *“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 al revisar el informativo, se advierte que la oferta de compra fue radicada el día 23 de diciembre de 2016, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del aludido bien raíz y notificada al demandado de manera personal el 26 de diciembre del mismo año; es decir, antes de entrar en vigencia el Acuerdo No.013 del 5 de diciembre de 2017 que el funcionario municipal tomó como sustento normativo para arribar a la conclusión comentada, razón que impone desecharlo por ausencia de soporte sustantivo.

Ahora, encontramos en la página 276 del cuaderno principal digitalizado, una certificación expedida por el SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA, ATLANTICO, el día 27 de julio de 2016, en la que se informa que el predio objeto de la litis, *“...Se encuentra ubicado en un Suelo rural-rural más concretamente en el Sector Normativo PC (pastos y cultivos), según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Puerto Colombia, -PBOT- Acuerdo 037 de 2000, Revisado por el Acuerdo 010 de 2008, y*

Compilado por el Decreto 0283 de 2008. Que este predio Si es desarrollable.”; certificación que entonces da cuenta que, para esa fecha, es decir, el día de formulación de la oferta por parte de la entidad demandante al demandado, el predio en su totalidad era desarrollable y el uso del suelo era rural. En tales condiciones, tenía el demandado conforme a lo previsto en el art 167 del C.G.P., la carga probatoria de acreditar si después de la intervención a una porción de la totalidad del terreno con la obra pública vial, se afectó de manera grave la totalidad del inmueble, que impidiera desarrollar allí proyectos productivos, sobre la base del uso del suelo que regía para esa época, que se itera, no era urbano, ni territorio de expansión urbana, sino rural.

Para el logro de esta finalidad, el demandado aportó el dictamen practicado por el perito señor CARLOS ACEVEDO JULIAO, que fue correctamente desechado por el juez de primer grado, debido a que no solo tasó el valor de metro cuadrado del predio tomándolo como suelo urbano, sino que además lo hizo tomando como sustento normativo y fáctico el PBOT del Distrito de Barranquilla que establece parámetros para determinar el precio de la tierra en el área territorial de su influencia, que no comprende al municipio de Puerto Colombia, e incurrió en sendas imprecisiones técnicas y conceptuales que desvirtuaron su idoneidad -tales como indicar que se trataba de una indemnización derivada de la imposición de un gravamen de servidumbre y no la adquisición forzosa por motivos de utilidad pública, como era el caso, y sin lograr demostrar siquiera de manera precisa cuales fueron las limitantes que le quedaron al predio restante para poder adelantar allí proyectos rurales.

Tenemos entonces que para el propósito de tasar la indemnización, el dictamen elaborado por el perito del IGAC, señor DIEGO ANDRÉS GARCÍA GUERRERO, muestra pleno apego a la normatividad que rige el tema, se basó en las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Puerto Colombia para el año 2016, data en la que se formuló e inscribió la oferta de compra; ilustrando que conforme a las imágenes satelitales que se tienen del año 2016, el predio pese a colindar con la vía al mar, no tenía habilitado un acceso a ésta vía, es decir, se trataba de

un pedio completamente cerrado por sus cuatro linderos, situación que no varió con la mega obra, pues luego de lo cual quedó en igual situación; lo que permite desechar las acusaciones que el demandado eleva contra la sentencia por ese aspecto, pues, ni antes de las obra de infraestructura, ni después de las misma, existía ingreso habilitado al predio por la vía al mar, es decir, el estado del bien no varió. Ahora bien, como quiera que el uso del suelo era rural, y podía destinarse para cultivos, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la época, el hecho de no tener un acceso directo al predio no dificulta en nada la eventual actividad agrícola que dentro del fundo pueda desarrollarse.

A lo anterior adicionó que no existía evidencia de que el predio estuviese explotado económicamente en modo alguno, como además quedó demostrado con el peritazgo inicial incorporado con la demanda, punto que no fue objeto de discusión, razón por la que conceptuó que dadas las condiciones del terreno para el 2016, esto es, el uso del suelo, la actividad permitida en el mismo y las condiciones de explotación económica, no había lugar a indemnizaciones por lucro cesante ni daño emergente, diferente al del precio de la franja de terreno intervenida, al no encontrarse demostrados perjuicios adicionales; concepto que entónces es de recibo para esta Sala, pues es sabido que el propósito de la indemnización es el resarcimiento del daño que además de ser cierto, sea demostrado en el proceso.

Ante tal orfandad probatoria, la indemnización debe circunscribirse únicamente al pago del daño emergente constituido por el valor comercial de la porción de terreno expropiada, que en operaciones no objetadas de manera fundada, tasó el perito adscrito al IGAC en la suma de Cuarenta y Seis Millones Ochocientos Cincuenta y Siete Mil Seiscientos Cincuenta Pesos MI (\$46.857.650.00), pues tal dictamen, a juicio de esta superioridad, es claro, congruente y adecuado, puesto que se basó en las condiciones urbanísticas del momento para el cual se efectuó la oferta de compra, hizo una comparación de precios de mercado ^{-tal} como consta en las paginas 436 y siguientes del expediente digitalizado- y justipreció el valor del metro

cuadrado del inmueble con base en los promedios obtenidos de la comparación de precios de mercado; de manera que por estas mismas razones, deben despacharse negativamente las censuras a la labor probatoria desplegada por el Juez, puesto que las pruebas fueron valoradas conforme a la ley vigente y aplicable al caso puntual, sin que pueda evidenciarse antojo o arbitrariedad de parte del operador jurídico, por lo que la impugnación presentada por el demandado no tiene vocación de éxito.

2º.- En lo que tiene que ver con la impugnación presentada por la Agencia Nacional de Infraestructura “ANI”, que expresa desacuerdo con la decisión del señor juez a-quo de reconocer indexación a favor del demandado por la totalidad del valor de la indemnización reconocida, debe decirse que el art. 399 núm. 4º del C.G.P., dispone que en aquellos casos en que la parte demandante requiera que el terreno objeto de expropiación le sea entregado materialmente de manera anticipada, debe consignar a órdenes del juzgado el valor de la indemnización establecida en el avalúo aportado para que se ordene la entrega. Señala además el precepto que *“Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas”*; mientras que en el numeral 12 dispone que *“Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización...”*; estableciendo dicha normatividad, que la entrega anticipada del valor de la indemnización al demandado, solo resulta procedente cuando el inmueble objeto de expropiación sea aquel destinado exclusivamente a la vivienda del demandado y éste no presentare oposición; pues en lo demás, esto es, cuando el bien raíz no esté destinado exclusivamente a la vivienda del demandado, la entrega del dinero al demandado se efectuará con posterioridad al registro de la sentencia que declara la expropiación.

Sobre este particular, la Corte Suprema de Justicia señaló *“Bajo tal perspectiva, es claro que la actualización monetaria petitionada por el demandado resulta*

justificada, pues de lo contrario, se le impondría al propietario del predio objeto de enajenación forzada recibir un dinero disminuido por la merma de su valor real o poder de compra, producto de la depreciación por causa del fenómeno inflacionario, desde que se realizó la oferta de compra, hasta cuando se efectuó el pago correspondiente, por lo que por equidad y justicia debe traerse a valor presente la suma ofrecida por la entidad que desarrolla la obra de interés público, o la determinada en el juicio por el juez de acuerdo con la o las experticias aportadas por las partes. (...) No obstante, como no procedía reconocer el pago de las especies vegetales reclamado, tal y como se dejó explicado en el punto anterior, no cabe duda de que la cuantificación de la indexación realizada por la Colegiatura censurada deviene errada, motivo por el cual deberá ajustarse, teniendo como parámetros la fecha en que se notificó al demandado de la oferta de compra (5/11/14), hasta la data cuando se sufragó completamente el valor tasado (28/10/15)...”

Aplicado lo anterior al presente caso es claro que si el demandado no hubiere objetado el monto de la indemnización estimada por la parte demandante, que consignó a ordenes del juzgado para obtener la entrega anticipada de la franja de terreno objeto de expropiación, o hubiere salido derrotado en la objeción presentada contra la tasación de la indemnización efectuada por la parte actora, no procedería ordenar la indexación, puesto que en el primer caso el proceso hubiere podido terminar rápidamente y recibir el demandado el pago de los perjuicios, y en el segundo caso la dilación en materializarse el pago le sería atribuible. Sin embargo, en el asunto que nos convoca, dado que el demandado objetó el monto de la indemnización ofrecida por la parte actora, y salió avante con la pretensión de incrementar su valor, aunque no en la proporción a la que aspiraba, se impone disponer que la totalidad de la indemnización sea indexada, puesto que durante el trámite del proceso, el demandado no podía acceder al pago de los perjuicios, por una indebida tasación de los mismos efectuada por la ANI, y solo puede cobrar los títulos judiciales, una vez queden inscritas la sentencia de expropiación y el acta de entrega material del predio; situación

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC1709 de febrero 24 de 2021. Exp. Rad. No.11001-02-03-000-2021-00366-00. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

Dirección: Carrera 45 No. 44-12 Oficina 304

Telefax: (5) 3855005 ext. 3028

Correo Electrónico: scf08bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico.

respecto de la cual la Corte Constitucional al resolver acerca de la exequibilidad del art. 457 del anterior C.P.C., respaldó en la consideración de que si bien en esta clase de procesos se posibilita la entrega anticipada del bien sin haberse materializado el pago al demandado, ello encuentra justificación legal y constitucional en la circunstancia de que “...*La entrega anticipada del inmueble no es a título traslativo de dominio sino a título de tenencia. Luego no se viola aquí, sino que se protege el derecho de propiedad, pues la expropiación exige la indemnización previa a la transferencia del derecho de dominio, mas no la indemnización previa a la entrega de la tenencia de la cosa. La entrega anticipada no es entonces un mecanismo que anticipa los efectos de una eventual sentencia judicial, sino que la petición de entrega es una medida cautelar, por razones de utilidad pública o interés social, bajo el supuesto de que la persona cuyo bien ha sido expropiado va a recibir una indemnización justa, previa al traspaso del dominio...*”; de manera que si el demandado solo puede reclamar el valor de la indemnización con posterioridad a la prueba de traspaso del dominio a favor de la entidad estatal expropiante, resulta razonable y equitativo que si en desarrollo del litigio el demandado salió avante con el reconocimiento del valor de la indemnización por una suma de dinero superior a la ofrecida por la entidad demandante al presentar el libelo incoatorio, deba ésta última soportar en favor del demandado, la obligación de actualizar el valor de la moneda, con miras a que este último reciba una indemnización justa y equitativa; por lo que en este punto, la sentencia impugnada ha de confirmarse.

En mérito de lo expuesto, la Sala Séptima de Decisión Civil-Familia, del Tribunal Superior de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley. -

RESUELVE:

1º.- **CONFIRMAR** la sentencia calendada 9 de diciembre de 2019, proferida por el Juzgado Décimo Civil Circuito de Barranquilla - Atlántico, dentro del Proceso declarativo especial de Expropiación, iniciado por la AGENCIA NACIONAL DE

INFRAESTRUCTURA – ANI contra el ciudadano EDUARDO ENRIQUE PULGAR DAZA, por virtud de las razones expuestas en precedencia.

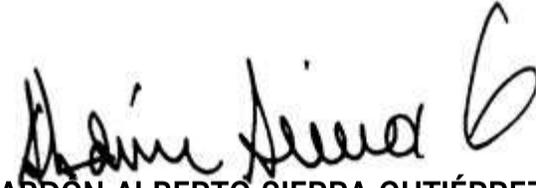
2º.- Sin condena en costas en esta instancia ante la no prosperidad de los recursos.

3º. - Por la Secretaría de esta Sala devuélvase el expediente al juzgado de origen, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada Sustanciadora



ABDÓN ALBERTO SIERRA GUTIÉRREZ
Magistrado



YAENS LORENA CASTELLÓN GIRALDO
Magistrada

01ahi