

EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA - Improcedencia de un nuevo avalúo. Requisitos legales del avalúo. Tasación del lucro cesante

De lo expuesto, se colige que no es de recibo la orden impartida en la sentencia de primera instancia para que el IDU dispusiera la práctica de un nuevo avalúo, el cual, como se señala en la sentencia prolijada, escaparía del control judicial otorgándole a la administración la facultad de decidir sobre el restablecimiento del derecho sometido a evaluación del juez, justamente para que éste decida a ese respecto. En este orden, y en lo que se refiere al rubro por concepto de lucro cesante, se observa que el dictamen pericial no aporta elementos probatorios que permitan constatar la veracidad de las cifras que expone y mucho menos respecto de la necesaria relación de causalidad que debe existir entre la suma cuyo reconocimiento se procura y la medida expropiatoria, como presupuesto fundamental para acceder al restablecimiento del derecho en dicho concepto. Frente a ello, se reitera que el daño debe ser cierto, a fin de indemnizar con la mayor exactitud posible los componentes del mismo, y ello no es verificable mediante simples afirmaciones consignadas en un dictamen sin los soportes que faciliten al juez la labor de identificar su existencia, por lo que se hace evidente que el demandante no observó su deber procesal de aportar elementos probatorios que permitieran aducir que, en efecto, se generó un perjuicio por el referido concepto indemnizatorio, de forma tal que del mismo no es viable predicar atisbo alguno de su ocurrencia.

FUENTE FORMAL: LEY 388 DE 1997 / RESOLUCION IGAC-0762 DE 1998 - ARTICULO 10 / RESOLUCION IGAC-0762 DE 1998 - ARTICULO 12 / RESOLUCION IGAC-0762 DE 1998 - ARTICULO 20

NOTA DE RELATORIA: Improcedencia de un nuevo avalúo, Consejo de Estado, Sección Primera, sentencia de 17 de marzo de 2011, Rad. 2005-00273, MP. María Elizabeth García González. Indemnización de carácter reparatorio pleno, Consejo de Estado, Sección Primera, sentencia de 14 de mayo de 2009, Rad. 2005-03509, MP. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta.

CONSEJO DE ESTADO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCION PRIMERA

Consejero ponente: MARCO ANTONIO VELILLA MORENO

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de junio de dos mil trece (2013)

Radicación número: 25000-23-24-000-2005-00735-01

Actor: EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

Demandado: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Referencia: APELACION SENTENCIA – ACCION DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO

Se decide el recurso de apelación oportunamente interpuesto por el apoderado de EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A., contra la Sentencia de 27 de marzo de 2008 proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, por medio de la cual no prospera la excepción de falta de agotamiento de la vía gubernativa propuesta por la demandada, declara la nulidad del artículo 2º de la Resolución 742 de 24 de febrero de 2005, ordena el restablecimiento del derecho y niega las demás pretensiones de la demanda instaurada en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho.

I.- ANTECEDENTES

1.1-. La empresa Exxonmobil de Colombia S.A., actuando por medio de apoderado, en ejercicio de la Acción de Nulidad y Restablecimiento del Derecho, presentó demanda ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca¹, tendiente a que mediante sentencia, se decretara lo siguiente: i) La nulidad del artículo segundo de la Resolución No. 742 de 24 de febrero de 2005; ii) La nulidad del artículo tercero de la Resolución No. 742 de 24 de febrero de 2005, expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU por virtud de la cual se ordenó la expropiación administrativa del inmueble cuyo titular de dominio era la empresa demandante, ubicado en la AC 57R Sur 67-90 de la Ciudad de Bogotá D.C., refiriéndose las disposiciones demandadas, al valor del precio indemnizatorio y a su forma de pago, respectivamente; iii) Como consecuencia, solicita que se le restablezca en su derecho, declarando que existe lugar a un mayor precio que el que se determinó en la Resolución No. 742 de 24 de febrero de 2005, como quiera que el precio por el cual se expropió no corresponde al precio que se debió reconocer en el proceso expropiatorio, conforme a las leyes 9 de 1989, 388 de

¹ Folios 1 a 25 del cuaderno No. 1 del expediente.

1997 y demás normas concordantes y complementarias; vi) Que se condene al IDU a pagar a la demandante el precio a que esta tenía derecho con ocasión de la expropiación por vía administrativa determinada por la Resolución No. 472 de 24 de febrero de 2005, más los demás perjuicios patrimoniales y morales que aquel le ocasionó; v) Que todos los valores fijados como condenas sean debidamente ajustados conforme lo autoriza el artículo 178 del C.C.A.; y, vi) que se condene en costas a la demandada.

1.2. En apoyo de sus pretensiones señala, en síntesis, los siguientes hechos:

1.2.1.-Exxonmobil de Colombia S.A., adquirió mediante compraventa de 16 de febrero de 1961, el inmueble hoy ubicado en la AC 57R Sur 67-90 de la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-831299.

1.2.2. Mediante Resolución 14141 de 23 de diciembre de 2003, el IDU determinó la adquisición del inmueble de propiedad de la demandante.

1.2.3. De conformidad con el artículo cuarto de la mencionada Resolución, se ofreció como valor del precio indemnizatorio, la suma de \$503.092.200 pesos M/cte.

1.2.4. Transcurrido el término previsto en el ordenamiento jurídico para que se llevara a cabo un acuerdo formal para efectos de realizar la enajenación voluntaria, sin que el mismo tuviera lugar, se profirió el 24 de febrero de 2005, por parte del IDU, la Resolución No. 742, por virtud de la cual se ordenó la expropiación por vía administrativa del inmueble por el cual se había formulado oferta de compra.

1.2.5. El precio indemnizatorio así establecido fue el mismo ofrecido en la oferta de compra en la Resolución 14141 de 23 de diciembre de 2003.

1.2.6. El artículo tercero dispuso lo relativo a la forma de pago, estableciendo que la misma se efectuaría por Transmilenio S.A., y que si la suma no fuere retirada dentro de los diez (10) días siguientes a que esta sea puesta a disposición de la empresa, el pago se efectuaría mediante consignación en una cuenta del Banco Agrario de Colombia, según señala el numeral 2º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

1.3. Las normas que se consideran violadas son la Constitución Nacional, artículo 58; Ley 388 de 1997, artículos 61, 62 y 71; Decreto 1420 de 1998, artículos 21, 22 y 24; Resolución 762 de 1998, artículos 1, 3 y 4.

1.4. El concepto de la violación fue expuesto así:

1.4.1. Como primera medida, comienza precisando que para el caso es procedente la acción especial de nulidad y restablecimiento del derecho para controvertir el precio expropiatorio y al respecto invoca el artículo 71 de la Ley 388 de 1997 para señalar que la acción ante la jurisdicción contencioso administrativa frente a un proceso expropiatorio por vía administrativa, puede orientarse a (1) obtener la nulidad del acto que decide la expropiación y el restablecimiento del derecho lesionado, o a (2) controvertir el precio indemnizatorio. El accionante cita jurisprudencia sobre el tema.

1.4.2. El IDU violó los artículos 62 de la Ley 388 de 1997, 20 y 25 del Decreto 1420 de 1998 al no reconocer el verdadero valor comercial del predio expropiado mediante el procedimiento administrativo.

Sostiene que la expropiación judicial y administrativa se someten a la regla general en materia de indemnizaciones, según la cual, toda indemnización debe atender al principio de reparación integral en los términos del artículo 16 de la Ley 446 de 1998.

La anterior norma se encuentra en concordancia con la cláusula general de responsabilidad del Estado por los daños que irroge a los particulares, según señala el artículo 90 de la C.N.

Afirma que precisamente la razón de ser de la Ley 388 de 1997 es que al expropiado se le indemnice el costo íntegro del daño material que se le causare con ocasión de la expropiación, lo que exige de parte de la administración, un método de cálculo que cuantifique con la mayor exactitud posible el valor real del predio expropiado. Al efecto, indica que varias normas han desarrollado los preceptos de la Ley 388 de 1997, como son los artículos 20 y 25 del Decreto 1420 de 1998, los cuales transcribe.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en uso del artículo 25 del mencionado Decreto, dictó la Resolución 752 de 1998, estableciendo en ésta la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

Indica que en el avalúo No. 523-31684-2003, realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz, se señala haber acudido a tres métodos para el avalúo del predio expropiado, específicamente para el avalúo de las construcciones, a los métodos comparativo de mercado y de reposición, y para el avalúo del terreno al método residual, sin embargo, es posible determinar que estos métodos no son debidamente aplicados conforme a los artículos 1º, y 3º de la Resolución 762 de 1998, que se refieren al método de comparación o de mercado y al método de costo de reposición, respectivamente, pues en el respectivo avalúo no es claro cómo se obtienen los

valores correspondientes, como quiera que en aquel simplemente se enuncian valores por cada ítem, sin discriminar los factores y fórmulas que exige la aplicación de los métodos antedichos. Asimismo, en cuanto, al artículo 4º de la Resolución señalada, sobre el método residual, anota que se hace una enunciación del método pero sin la debida sustentación de su aplicación.

1.4.3. El IDU violó los artículos 62 y 71 de la Ley 388 de 1997, 21, 22 y 24 del Decreto 1420 de 1998 al no indemnizar a la demandante todos los componentes económicos que imperativamente determina la Ley con ocasión de una expropiación por vía administrativa.

Al respecto, resalta que todo proceso expropiatorio debe indemnizar al particular expropiado los rubros por concepto de daño emergente y lucro cesante. Reitera que las mismas prescripciones de la expropiación judicial se hacen extensivas a la expropiación por vía administrativa y cita lo que sobre el tema indica la Sentencia C-153 de 1994, reiterado en Sentencia C-1074 de 2002.

Precisa, entonces, que el avalúo No. 523-31684-2003, practicado por la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria no comprende todos los elementos económicos que la Ley 388 de 1997 prescribe y al efecto transcribe el respectivo avalúo, el cual arroja un total de \$516.051.900.

El referido avalúo no tuvo en cuenta componentes económicos tan importantes como el lucro cesante, que para el caso no es insignificante tratándose de una Estación de Servicio de Combustibles, con un alto volumen de ventas.

De otra parte, en cuanto al valor por concepto de daño emergente, asevera que tampoco se tuvieron en cuenta los criterios que se señalan para los procesos expropiatorios en las normas pertinentes. Dentro de tal contexto, el Gobierno Nacional, en desarrollo de lo previsto por el parágrafo 2º del artículo 61 de la Ley 388 de 1996, expidió el Decreto 1420 de 1998, para precisar los parámetros y criterios que deben observarse frente a la determinación de los valores comerciales en procesos expropiatorios y transcribe sus artículos 22 y 24, para concluir que los mismos no se observaron.

Invoca, igualmente, el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, referente a la indemnización y forma de pago, reiterando que tanto el operador administrativo como el juez en uno y otro caso deben atender los postulados que se exigen respecto de la indemnización al expropiado, comprendiendo el daño emergente y el lucro cesante, que siempre debe ser reconocido al momento de la decisión expropiatoria.

1.5. El Instituto de Desarrollo Urbano IDU, mediante apoderada, solicitó desestimar las pretensiones de la demanda, con base en los siguientes argumentos:

1.5.1. Sostiene que el IDU no violó los artículos 62 de la Ley 388 de 1997 y 20 y 25 del Decreto 1420 de 1998 por cuanto como reza con claridad el artículo 62 de la Ley 388 de 1997, norma que se refiere a la expropiación por vía no administrativa, corresponde al juez decretar la indemnización que comprende daño emergente y lucro cesante, situación totalmente diferente al evento expropiatorio que nos ocupa, que se tramitó por vía administrativa.

Tratándose de esta última el IDU aplicó el artículo 67 tal como le correspondía.

Señala que el artículo 61, al cual hace remisión a la norma anterior, determina que 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, lo que cumplió el IDU, trasladando al acto impugnado el valor que señaló como precio del inmueble la entidad autorizada "Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria", en el correspondiente dictamen, aplicado en proporción al área real expropiada más sus construcciones, que arroja el valor que cuestiona el actor.

1.5.2. Indica que no hubo tampoco violación a los artículos 20 y 25 del Decreto 1420 de 1998, que se refieren al avalúo de bienes inmuebles y no al del lucro cesante u otro ítem relativo a la afectación patrimonial de un establecimiento de comercio, que la ley sí permite justipreciar en los eventos de expropiación por vía judicial.

1.5.3. Señala que la actora no agotó la vía gubernativa por cuanto tuvo la oportunidad de presentar recurso de reposición contra la Resolución 742 de 24 de febrero de 2005, lo cual no hizo incurriendo en violación del artículo 135 del C.C.A.

II.-FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA RECURRIDA

La sentencia de primera instancia denegó la excepción de falta de agotamiento de la vía gubernativa, declaró la nulidad del artículo segundo de la Resolución 472 de febrero 24 de 2005, y a título de restablecimiento del derecho ordenó al IDU obtener un nuevo avalúo pericial del inmueble, con fundamento, en esencia, en lo siguiente:

2.1. En lo que respecta a la excepción de falta de agotamiento de la vía gubernativa por no haberse presentado recurso de reposición contra el acto demandado, cita el artículo 51 del C.C.A., que señala que los recursos de reposición y queja no son

obligatorios para el agotamiento de la vía gubernativa, por lo que no prospera la mencionada excepción.

2.2. En cuanto al primer cargo relativo a la violación de los artículos 62 de la Ley 388 de 1997 y 20 y 25 del Decreto 1420 de 1998, el a quo procede a transcribir, además de estas normas, los artículos 4º, 6º, 7º 8º y 10º, de la Resolución 0762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, comparándolas frente al contenido del avalúo presentado por la Cámara de Propiedad Raíz de la Lonja Inmobiliaria de septiembre de 2003, y concluye que no se sustentaron las razones por las cuales se utilizaron los métodos comparativo de mercado, de reposición y residual, tal como lo ordena el artículo 28 del Decreto 1420 de 1998.

Dado que se aplicó el método de mercado, no se hizo mención explícita a los medios de los cuales se extrajeron las ofertas, tal como lo establece el artículo 10º de la Resolución citada.

A su vez, no se precisó cuál era el monto total de las ventas de un proyecto de construcción de acuerdo con el mercado del bien final vendible, como lo señala el método residual.

Asimismo el a quo analiza los factores contentivos en el informe general del sector, de septiembre de 2003, presentado por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, del que acota que si bien se utilizó el método de mercado y se realizó una investigación de predios aledaños, estudios de otras entidades y del banco de datos de la entidad, de acuerdo con este método, cuando se acuda a la información de ofertas se debe hacer mención explícita del medio del cual se extrajo y la fecha de la publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior, lo que no se cumplió en este caso.

En cuanto al método residual, encuentra que la Lonja Inmobiliaria dijo que se elaboraron modelos matemáticos de potenciales de desarrollo pero sólo se tuvo en cuenta como comparación de los valores de mercado. No obstante, si ese fue el método que se consideró, se debió señalar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción de acuerdo con el mercado del bien final vendible, lo que no aparece en el avalúo del predio.

Finalmente, señala que también se tuvo en cuenta el costo de reposición de la construcción como nueva, estado de conservación, remodelaciones, edad original, para lo cual se calificó cada una de las construcciones; sin embargo, no se encuentra ni en el avalúo ni en el informe general, cada uno de los capítulos de la construcción tales como cimientos, desagües, mampostería, instalaciones hidráulicas, carpintería en madera, cerrajería, entre otros, así como tampoco se encuentran los respectivos precios en el municipio donde se encuentra ubicado el inmueble, tal como lo exige este método.

Por lo señalado, el avalúo presentado por la Cámara de Propiedad Raíz de la Lonja Inmobiliaria no cumple con los parámetros señalados en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 0762 de 1998 del IGAC, debiendo decretarse la nulidad del artículo segundo del acto acusado.

En consecuencia, al prosperar este cargo el a quo indica que queda relevado del estudio del otro expuesto en la demanda, pues también estaba dirigido en contra del precio indemnizatorio.

Como restablecimiento del derecho ordenó la práctica de un nuevo avalúo, que en caso de arrojar un valor diferente, el IDU deberá actuar conforme a ese resultado.

Aclara que se ordenará la obtención de un nuevo peritazgo, toda vez que el dictamen que obra dentro del expediente tampoco cuenta con los requisitos establecidos en las normas evaluadas, referentes a los métodos de mercado y de reposición utilizados al no haberse hecho mención explícita de los medios de los que se extrajo la información de las ofertas para el método de mercado, así como tampoco se discriminaron cada uno de los capítulos de construcción para aplicar el método de reposición.

No se condena en costas al no presentarse los presupuestos del artículo 171 del C.C.A. modificado por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998.

III- FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El apoderado de Exxonmobil Colombia S.A., presentó recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, argumentando, esencialmente, lo siguiente:

3.1. Advierte preliminarmente que la apelación no va orientada a controvertir la declaratoria de nulidad del artículo segundo de la resolución impugnada, pues frente a esa decisión se pretende que la misma sea confirmada en esta instancia.

3.2. La inconformidad del apelante se *encuentra en la forma en que se ordenó el restablecimiento del derecho y en el hecho de que las pretensiones distintas a la que iba orientada a la declaratoria de nulidad del artículo segundo de la resolución impugnada fueron denegadas* (SIC).

Resume el apelante que su intención es que se confirme la decisión de primera instancia en los artículos primero y segundo de su parte resolutive; que se modifique en su artículo tercero y que se revoque el artículo cuarto.

3.3. En cuanto a la forma en que se ordenó el restablecimiento del derecho, ordenando al IDU la obtención de un nuevo avalúo que cumpliera las normas que regulan esa materia así como las sentencias de la Corte Constitucional, en lugar de despachar favorablemente las pretensiones que estaban orientadas a que se condenara al IDU a pagar el mayor valor que aparece probado en el proceso, solicita se ordene lo último por las siguientes razones:

3.3.1. El restablecimiento del derecho no queda satisfecho con una nueva experticia porque quedaría nuevamente en manos de la administración el derecho del demandante y sin posibilidad de reclamación posterior, obviando lo dispuesto en el artículo 85 del C.C.A., del cual se deduce que una vez presentada la demanda, el asunto del restablecimiento del derecho queda sometido a competencia exclusiva del juez.

3.3.2. Alude a que de acuerdo con el artículo 170 del C.C.A., el juez tiene competencia para modificar la decisión de los actos administrativos demandados con el objeto de restablecer el derecho del demandante. En esta medida, no hay razón para que el Tribunal haya determinado el restablecimiento ordenando a la propia entidad demandada la elaboración de un nuevo avalúo del bien expropiado.

3.3.3. Cuestiona el que con la decisión del Tribunal, éste hubiere desconocido que el restablecimiento del derecho estaba en cabeza suya en forma exclusiva y reitera que al ordenarse la realización de un nuevo avalúo, el IDU estará ejecutando una decisión judicial sometida al principio de cosa juzgada, que por tanto sería

incontrovertible para Exxonmobil. De este modo, quedarían impunes las irregularidades que se cometieran en ese nuevo avalúo pues con éste quedaría ejecutada la decisión judicial.

3.3.4. El Tribunal debió reconocer el lucro cesante establecido en el peritazgo por valor de quinientos millones de pesos, más las actualizaciones correspondientes. Al restablecer el derecho, el Tribunal ordenó que el nuevo peritazgo observe las normas que regulan la materia y las sentencias de la Corte Constitucional, sentencias éstas que concluyen que debe haber reconocimiento, si se encontrare probado, del valor del lucro cesante, empero, recuerda que las normas referidas no aluden a la liquidación de éste último rubro. Ahora bien, indica que en el expediente obra un peritazgo que contempla el valor del lucro de Exxonmobil, pero en relación con éste no se tenía normatividad alguna que cumplir, pues la misma no se refiere a dicho concepto; entonces, cuestiona que el Tribunal desconozca el peritazgo porque respecto de él no se cumplía la normativa aplicable, dado que en materia de lucro cesante no había una normativa a la cual obedecer más allá de la constitucional y de los pronunciamientos que la Corte Constitucional ha hecho en relación con aquel. De este modo, al establecerse que existen perjuicios por el valor arriba anotado, debió reconocerse ese valor a título de restablecimiento del derecho.

3.4. En cuanto a la pretensión segunda de la demanda referente a la nulidad del artículo tercero de la resolución impugnada, que tiene que ver específicamente con la forma de pago del precio indemnizatorio, sostiene que no se entiende cómo se pudo dejar incólume esa disposición cuando el precio es incorrecto según se pudo demostrar en el proceso.

Así, si se llegare a obtener un nuevo valor en el avalúo el mismo sería contradictorio con lo establecido en el artículo tercero, no anulado, que contempla un precio

diferente, por lo que la nulidad de éste es consecencial y necesaria de la del artículo segundo del acto impugnado.

IV.- ALEGATO DEL MINISTERIO PÚBLICO

La Agencia del Ministerio Público en la oportunidad procesal correspondiente guardó silencio.

V.- CONSIDERACIONES DE LA SALA

1.- Según la potestad que tiene el *ad quem* para resolver la alzada, de conformidad con el artículo 357 del Código de Procedimiento Civil, la Sala se limitará a conocer solamente de los puntos o cuestiones a los cuales se contrae el recurso de apelación, pues los mismos, en el caso del apelante único, definen el marco de la decisión que ha de adoptarse en esta instancia.

2.- La apelación cuestiona el fallo de primera instancia en torno a los siguientes aspectos esenciales: (i) El a quo, aunque acertó en lo que hace a la declaratoria de nulidad del artículo segundo del acto acusado, que definía el precio indemnizatorio del inmueble expropiado, no debió ordenar a la demandada la práctica de un nuevo avalúo pues ello implica dejar a su arbitrio la definición de la suma tendiente a restablecer el derecho, lo cual es del resorte exclusivo del juez; ii) El Tribunal omitió el reconocimiento del lucro cesante como concepto integrante del precio indemnizatorio, el cual se halla probado según el peritaje que obra en el expediente; iii) Se debe revocar también el artículo tercero del acto acusado referente a la forma de pago puesto que el valor allí señalado es errado para efectos de pagar al expropiado la suma indemnizatoria.

3.- La Sala abordará el análisis de los planteamientos aducidos en la apelación, comenzando por identificar si, en efecto, la práctica de un nuevo avalúo era improcedente a fin de establecer el precio indemnizatorio al expropiado, habida cuenta de la descalificación que del avalúo presentado por la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, efectuó el juez de instancia.

Es menester anotar que en tratándose de procesos expropiatorios, esta Sección se ha pronunciado sobre la decisión del juez referente a ordenar a la administración la práctica de un nuevo avalúo por considerar que el realizado por ésta no cumplió los requisitos legales del caso, a fin de que se observe el resultado que al efecto aquel arroje. De este modo, se prohija en la presente oportunidad, lo señalado en Sentencia de 17 de marzo de 2011, Expediente N° 2005-00273, M.P. Dra. María Elizabeth García González, que sobre el tema puntualizó lo siguiente:

“Desarrollando los criterios expuestos por la Sala en el caso sub examine, debe advertirse que la orden impartida por el Tribunal en el fallo impugnado, en el sentido de que el IDU realice otro avalúo del inmueble objeto de expropiación, es totalmente improcedente, por cuanto ello equivaldría a dejar en manos de una de las partes, es decir, del IDU, la facultad de resolver, como si fuese el juez, sobre los términos de la indemnización, desconociendo lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 71 de la Ley 388 de 1997, el cual prevé:

“Si la sentencia decide conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso las determinaciones que se hagan en el auto de la liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago”.

Cabe recordar que una vez agotada la vía gubernativa y después de dictado el auto admisorio de la demanda en el proceso especial de nulidad y restablecimiento del derecho previsto en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997², el ente público que hubiere ejercido la potestad de

²Artículo 71.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-

expropiar un bien pierde sin duda alguna la competencia para pronunciarse sobre el valor de la indemnización y, por ello le corresponde a partir de entonces al Tribunal en cuya jurisdicción se halle sito el inmueble objeto de expropiación, en primera instancia, adoptar la decisión que corresponda para resolver la controversia que hubiese surgido entre la Administración y el particular acerca del precio reconocido y pagado en sede administrativa.

La Sala considera que al decidir como lo hizo el Tribunal de instancia, se despojó de la facultad de fijar el monto de la indemnización debida y la trasladó sin ningún fundamento jurídico a la parte demandada, convirtiéndola en juez y parte, restándole además toda posibilidad de contradicción y renunciando a su valoración posterior.

Además, no se debe perder de vista que según las normas legales que gobiernan el proceso, el dictamen debe ser realizado necesariamente por un auxiliar de la justicia, es decir, por un "tercero", entendido en un sentido rigurosamente procesal, es decir, por una persona que no sea parte en el mismo y que no ostente en él la condición de coadyuvante o interviniente y que además cuente, como es obvio, con las capacidades técnicas y profesionales necesarias para el cumplimiento de su encargo.

Por razones de elemental lógica, es necesario que el dictamen que vaya a rendirse sea realizado con absoluta transparencia e imparcialidad, propósitos que no serían alcanzables si se permitiese que las valoraciones sean efectuadas por una de las partes, pues es de

administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar. ...

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio...".

esperarse que ésta, movida por sus propios intereses, adopte posturas sesgadas y poco objetivas. La providencia impugnada, al permitir que el dictamen sea rendido directamente por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO –IDU– está impidiendo que el mismo sea objeto de tacha por la parte actora dando lugar al incumplimiento de la obligación que tiene el Tribunal de valorar el resultado de la experticia, conforme a los dictados de la sana crítica, desconociendo con ello principios fundamentales del proceso así como los derechos y garantías de que son titulares los propietarios del inmueble expropiado, quienes precisamente han hecho uso de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, para que sea la Jurisdicción y no la Administración la que determine en el caso concreto cuál es el monto justo y pleno de la indemnización..." (Subrayado fuera de texto)

Establecido lo anterior, es pertinente determinar si las sumas relativas al avalúo del bien expropiado que obran en el expediente y que se reflejan tanto en la valoración efectuada por la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria³, como en el peritaje aportado por la auxiliar de la justicia Diana Marcela Vanegas⁴, ofrecen elementos probatorios que otorguen la credibilidad suficiente para definir el valor que razonablemente indemnice integralmente al expropiado, en los términos que plantea el recurrente.

Al efecto, es pertinente citar la normativa que regula los requisitos previstos para los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, los cuales se hallan contemplados en la Resolución IGAC-0762 de octubre 30 de 1998, con el objeto de verificar el cumplimiento de dicha normativa en los respectivos avalúos.

Así, el artículo 10° de la Resolución señalada prevé:

"Método de mercado e información de ofertas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a la información de ofertas es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se extrajo y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior."

El artículo 12 ibídem, señala:

³ Folios 52 y 53 del cuaderno No. 1 del expediente.

⁴ Folios 144 a 156 del cuaderno No. 1 del expediente.

“Método de reposición como nuevo. Para la aplicación de este método es necesario tener en cuenta los siguientes capítulos de la construcción, en función de su requerimiento:

Capítulos de construcción: 1. Preliminares. 2. Cimientos. 3. Desagües e instalaciones subterráneas. 4. Mampostería. 5. Estructura en concreto. 6. Cubiertas. 7. Pisos. 8. Enchapes de pisos o muro. 9. Instalaciones hidráulicas. 10. Instalaciones eléctricas. 11. Carpintería en madera o metálica. 12. Aparatos sanitarios. 13. Cerrajería. 14. Vidrios. 15. Equipos especiales. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción, se deben investigar los respectivos precios en el municipio donde se encuentra ubicado el inmueble. El valor total se debe afectar por el factor (A.I.U.), en donde A es igual a administración, I igual a imprevistos, U igual a utilidades. El valor al cual se le debe aplicar la depreciación, es el obtenido antes de agregarle la utilidad. Además no se debe incluir el valor del terreno.

Parágrafo: Para depreciar los equipos especiales a que hace referencia el numeral 15, se emplea el método lineal.”

Por su parte, el artículo 20 del Decreto 1420 de 1998, expedido por el Gobierno Nacional, establece:

“El Instituto Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado, y el valor comercial definido, independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.”

Pues bien, en lo que hace al rubro alusivo al valor comercial del inmueble o precio indemnizatorio reconocido por la administración, es de anotar que el avalúo No. 523-31684-2003 realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, aportado por el IDU, arroja un valor de \$516.051.900 pesos moneda corriente, en el cual se advierte la información contentiva de los requisitos legales establecidos en la normativa transcrita, al observar allí la respectiva identificación del sector, así como la descripción de las características generales del predio (ítems 2 a 5), igualmente se discriminaron en el ítem 5. 2 los capítulos de construcción a que se refiere el artículo 12 de la Resolución IGAC-0762 de 1998, explicando detalladamente todos y cada uno de los elementos que se tuvieron en cuenta para concluir sobre el valor que le correspondía al mismo. Obra también en el expediente comunicación explicativa de

la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria⁵ con destino al proceso, en la que se refleja un informe general sobre el procedimiento realizado por aquella para la elaboración del avalúo en comento, que resulta ser, para la Sala, con suficiencia ilustrativo como para no haber sido apreciado por el a quo al evaluar las pruebas alusivas al cumplimiento de los requisitos legales del avalúo.

Así las cosas, la decisión del Tribunal de desestimar el avalúo así presentado por la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria porque, en su criterio, no ostentaba los requisitos legales correspondientes a los métodos comparativo de mercado y de reposición y al residual para el avalúo del terreno, utilizados por dicha Entidad, no es de recibo pues, como se anotó, el mismo sí contemplaba las instrucciones de las normas arriba indicadas.

Lo anterior se corrobora considerando que el peritazgo presentado por la señora Diana Marcela Vanegas, como auxiliar de la justicia designada por el juez de instancia para que rindiera el respectivo avalúo, arrojó prácticamente el mismo resultado del aportado por el IDU, correspondiente a \$ 516.051.889 pesos moneda corriente, mostrando una ínfima diferencia de un peso moneda corriente. Asimismo, es menester indicar que el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia, cuenta con el mérito suficiente para ser acreditado en el proceso, en cuanto al rubro en comento, al observarse en el mismo el cumplimiento de los requisitos legales alusivos al método comparativo de mercado y el de costo de reposición utilizado para efectos de establecer el valor del predio, conforme estipulan los artículos 10 y 12 de la Resolución IGAC-0762 de octubre 30 de 1998. Además, la prueba fue admitida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca⁶, designando para el efecto, se reitera, a la perito señalada, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, por lo que la Sala aduce que la evaluadora contaba con la idoneidad

⁵ Folios 113 a 124 del cuaderno No. 1 del expediente.

⁶ Folio 103 del cuaderno No. 1 del expediente.

profesional requerida para conceptuar sobre lo solicitado; y los fundamentos expresados en su dictamen, sobre la materia, constan de suficiente firmeza y precisión⁷, a lo que se agrega que el mismo no fue objetado por las partes ni se elevó solicitud alguna de ampliación o aclaración.

En este orden, la Sala atenderá lo expuesto en el dictamen pericial comentado, en lo que respecta al valor comercial del inmueble expropiado, expresado en aquel como “total avalúo lote de terreno y construcciones”.

Ahora, al no haber sido objeto de cuestionamiento en la apelación la decisión del a quo contentiva en el artículo segundo de la parte resolutive de la sentencia, según la cual declara la nulidad del artículo segundo de la resolución 472 de febrero 24 de 2005 que establece el precio indemnizatorio, sino que al contrario, el apelante solicita su confirmación, es de precisar que en atención a ello se mantiene incólume tal decisión, mas no porque la Sala considere que el aludido artículo del acto acusado no se halle ajustado a derecho puesto que, como se señaló, el avalúo aportado por el IDU en el que se fundamenta dicho precio, se halla suficientemente soportado. Al respecto se reitera que el estudio de apelación se circunscribe a lo cuestionado por el recurrente respecto de la sentencia de primera instancia, sin perjuicio de advertir en la segunda las salvedades pertinentes sobre los planteamientos del a quo no compartidos en esta, como en el presente caso. Además, llama la atención el que la entidad demandada no se manifestare oportunamente en esta instancia para defender la legalidad del avalúo desestimado por el Tribunal, lo que limita aún más el ámbito de decisión a ese respecto.

De este modo, la revocación a proferirse por la Sala ha de versar sobre el numeral tercero de la sentencia del a quo que ordena al IDU la obtención de un nuevo avalúo

⁷ Artículo 241 del C. de P.C.

para efectos del restablecimiento del derecho, por las razones anteriormente indicadas; y en su lugar, se tomará como precio indemnizatorio asociado al valor comercial del predio expropiado, la suma señalada por la perito auxiliar de la justicia en \$ 516.051.889 pesos moneda corriente.

4.- En relación con los planteamientos concernientes al reconocimiento del lucro cesante generado en la expropiación, es de advertir que esta Sección ha señalado que el mismo es procedente en tratándose de expropiaciones por vía administrativa, aunque el respectivo valor debe estar suficientemente soportado en el proceso por parte de quien lo reclama, para efectos de su admisibilidad.

Al respecto, ésta Sala expuso ampliamente su criterio en relación con el alcance de la expropiación administrativa y de la indemnización de carácter reparatorio pleno, en Sentencia de 14 de mayo de 2009 Expediente N° 2005-03509, M.P. Dr. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta, en la que se precisó:

“... 3.1.- Consideraciones preliminares relacionadas con el carácter justo y pleno de las indemnizaciones expropiatorias

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, garantiza la intangibilidad de la propiedad privada y de los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles. En su inciso 4°, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de julio 30 de 1999, se establece sin embargo que, “Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta 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 contencioso-administrativa, incluso respecto del precio.” (negritas ajenas al texto)

En ese orden de ideas, cuando un particular se ve constreñido por el Estado a transferirle una porción de su patrimonio por motivos de utilidad pública o de interés social debidamente determinados por el legislador, tiene derecho al pago de una indemnización de carácter reparatorio y pleno, que comprenda tanto el valor del bien expropiado, como el que corresponda a los demás perjuicios que se le hubieren causado, tal como lo han precisado en forma reiterada la H. Corte Constitucional y el H. Consejo de Estado.

En ese mismo sentido, el artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, establece de manera tajante y asertiva que “Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie podrá ser privado de ella sino en caso evidente de necesidad pública, debidamente justificada y previa una justa indemnización.” (negritas ajenas al texto)

El Pacto de San José de Costa Rica, relativo a los derechos económicos y sociales, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 94 de la Constitución Política de 1991 forma parte del llamado «bloque de constitucionalidad», prevé igualmente en su artículo 21.2 el pago de una indemnización previa y justa que cubra la totalidad de los perjuicios que se deriven de la transferencia forzada de un bien de dominio privado en favor del Estado. Lo anterior significa que el valor que se determine con esa finalidad, debe ser comprensivo de todas las ablaciones patrimoniales causadas, de tal suerte que las mismas sean objeto de una reparación integral. Por lo mismo, en la determinación del quantum indemnizatorio debe tenerse especial cuidado en no rebasar, en uno u otro sentido, la línea divisoria que marca las fronteras entre el enriquecimiento y el menoscabo.

Como bien se puede observar, el principio general que subyace en estas normas de rango superior, indica que los daños y perjuicios que se originen en el acto de autoridad mediante el cual se decreta la incorporación al dominio público de bienes de propiedad particular para satisfacer con ellos una necesidad de interés general, presupone necesariamente la obligación a cargo de la autoridad que ostenta la potestas expropriandi, de indemnizar plena y previamente al afectado, con el propósito de restablecer el equilibrio roto por la privación patrimonial a la cual es sometido de manera forzada. En otras palabras, el hecho de que en estos casos el interés general deba prevalecer sobre los intereses privados, no significa en modo alguno que por dicha circunstancia queden excluidas las garantías que la Constitución reconoce en favor del propietario, pues no puede pretenderse que éste deba asumir a título personal un detrimento en su patrimonio, como consecuencia de la ruptura del principio de igualdad en el reparto de las cargas públicas.

Así las cosas, la indemnización que ha de reconocerse al afectado en estos casos como consecuencia de la transmisión imperativa de su derecho de dominio, constituye un instrumento para garantizar que el perjuicio sea transferido a todos los miembros de la colectividad y reparado de manera integral.

Partiendo de las anteriores consideraciones, La H. Corte Constitucional, mediante sentencia C-153 de 1994 señaló que el quantum de la expropiación debe abarcar, además del valor del bien expropiado, el de “...los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación”. Y agrega: “Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista en 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.” (Subrayado fuera de texto y Cursivas de la Corte).

En esa misma línea de pensamiento, el destacado administrativista argentino MANUEL MARÍA DÍEZ, señala que “[...] la suma a pagar debe cubrir exactamente el daño que se irroga al propietario, sin que éste se

empobrezca ni enriquezca, en la medida que tal resultado pueda razonablemente alcanzarse.”

En sintonía con la anterior apreciación, el profesor RAFAEL BIELSA comenta que “La reparación integral debe ser justa y razonable” y continúa diciendo, “...«el justiprecio» es el que representa y restablece el equilibrio, no, desde luego, nominalmente, sino realmente, efectivamente.” (negritas ajenas al texto)

Como corolario de lo expuesto, debe entenderse que la decisión de expropiar un bien del dominio privado, comporta necesariamente la obligación de indemnizar el daño, todo el daño y nada más que el daño, esto es, sin pecar por exceso o por defecto, pues es claro que una indemnización que exceda los límites de lo justo, o que resulte ser parcial o incompleta, se aparta del postulado de justicia consagrado por el constituyente.

Así las cosas, toda indemnización que se torne írrita o injusta ocasiona un menoscabo o desmedro económico al patrimonio de la persona afectada con la expropiación, a quien le asiste el derecho subjetivo de ser indemnizada conforme a la garantía constitucional ya mencionada. En caso contrario, el asunto podrá ser objeto de acción contencioso-administrativa, puesto que ésta es procedente respecto del precio, cuando el expropiado considere incumplido el mandato de que la indemnización sea justa y plena.

Lo anteriormente expuesto explica el porqué el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, en el cual se regula el proceso contencioso administrativo especial de expropiación por vía administrativa, establecen textualmente lo siguiente en el inciso 1° y el numeral 6°:

Artículo 71°.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares: (Subrayado fuera de texto)

[...]

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio. (Subrayado fuera de texto)

Como bien se puede observar, los dispositivos legales que se acaban de indicar, permiten a los propietarios afectados demandar ante la justicia administrativa el pago de los daños derivados de una expropiación por vía administrativa, cuando quiera que el precio indemnizatorio reconocido por la administración a título de indemnización no alcance a proporcionar una reparación justa y plena, esto es, cuando la suma decretada no sea suficiente para cubrir el valor comercial del inmueble y los demás daños

irrogados (Ablatio domini), con lo cual se quiere evitar una ruptura del principio de igualdad frente a las cargas públicas.

Por otra parte, no sobra precisar que para poder obtener la reparación de los daños accesorios que hubieren podido consumarse con la expropiación, es indispensable que los mismos sean ciertos y que exista necesariamente un nexo de causalidad entre ellos y la decisión administrativa mediante la cual se decretó la expropiación.

El carácter resarcible del daño depende fundamentalmente de la certeza de su ocurrencia, pues es claro que las lesiones de carácter hipotético, estocástico o contingente no pueden ser objeto de reparación o compensación. El agravio debe estar revestido entonces de certeza para que produzca efectos jurídicos y dé lugar al resarcimiento, pues todo aquello que constituya una simple conjetura o una suposición no puede dar lugar a una indemnización... (Subrayado fuera de texto).

De otra parte, la precitada sentencia hace énfasis en la carga de la prueba frente a la inconformidad con el valor de la indemnización. Al respecto sostuvo:

“... Observa esta Corporación que si bien en el avalúo elaborado por la Subsecretaría de Catastro Municipal, obrante a folios 66 a 74 del cuaderno principal, se anuncia que el precio del inmueble establecido por la administración se determinó como resultado de la aplicación del “MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO”, que “Consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previos ajustes de tiempo, conformación y localización entre otros”.

... al haberse incorporado dicho valor en el texto de los actos administrativos demandados, debe entenderse que el mismo se encuentra amparado por la misma presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración, lo cual admite desde luego prueba en contrario. En tales circunstancias, el actor tiene la carga de demostrar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorrección.

... Precisamente por el hecho de que tanto las partes como la autoridad judicial no cuentan con los conocimientos especializados del perito, es de esperar que éste revele los datos y los hitos de su discernimiento, que si bien un entendido en la materia puede reputar elementales, un profano puede encontrarlos inasequibles. Obsérvese que el cometido principal de cualquier experticia no es otro que la persuasión, y esta difícilmente se logra cuando solamente se efectúan afirmaciones o negaciones de manera apodíctica, negándole al juez y a las partes la posibilidad de conocer los rudimentos básicos del análisis efectuado. La labor del perito consiste precisamente en proporcionar, junto con el fruto de su propia interpretación, los fundamentos que lo soportan, para situar a sus destinatarios en condiciones de poder valorar la objetividad, la razonabilidad, la coherencia y la sensatez de las conclusiones presentadas.

Teniendo cuenta las falencias que quedan expuestas y ante la imposibilidad de dar plena credibilidad a la prueba pericial practicada en el proceso en relación con el justiprecio del inmueble expropiado, la Sala considera, al amparo de la sana crítica, que el actor no logró desvirtuar en el proceso la corrección del justiprecio preparado por la Subdirección de Catastro de Medellín. Por esa misma razón ha de concluirse que el actor tampoco logró desvirtuar la presunción de legalidad que cobija los actos administrativos demandados que acogieron ese justiprecio ...

El actor tenía la carga de demostrar la incorrección del avalúo oficial y acreditar la corrección del justiprecio presentado por quien actuó como perito en el curso de la primera instancia, cometido que no se logró en el asunto sub examine.

... Tal como se comentó ut supra, la Subsecretaría de Catastro Municipal se abstuvo de considerar los demás perjuicios derivados de la expropiación, argumentando al efecto que si bien el numeral 6° del artículo 62 de la Ley 388 de 199 se refiere al tema del daño emergente y al lucro cesante como componentes accesorios de la indemnización, lo cierto es que ni el Decreto 1420 de 1998, ni la Resolución 762 del mismo año expedida por el Director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi definen una metodología para efectuar el cálculo de dichos valores cuando se trate de una expropiación por vía administrativa. Por lo mismo, considera la Administración Municipal que no le es dable arrogarse la competencia para establecer y reconocer tales perjuicios.

... En esa línea de pensamiento, todos aquellos daños que logren demostrarse y que hayan tenido origen en la decisión de privar a un particular del derecho de dominio, deben ser plenamente indemnizados, siempre y cuando exista un nexo de causalidad entre el daño inferido y la determinación administrativa mediante la cual se ordena la expropiación...

De lo expuesto en la jurisprudencia invocada fuerza recalcar la imperiosa gestión del demandante orientada a la demostración fehaciente de un lucro cesante que, con ocasión de la expropiación, sea susceptible reconocimiento como concepto indemnizatorio, lo cual supone, en otras palabras, la relación de causalidad a constatarse entre la medida expropiatoria y el rubro dejado de percibir en la cuantía que aquel evidencie.

Así, en el subexamine se cuenta con el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia, arriba señalado, el cual, según sugiere el apelante, debe ser acreditado en el

proceso para efectos de reconocer el lucro cesante allí reflejado, como parte del precio indemnizatorio.

El dictamen exhibe una suma por concepto de utilidad dejada de percibir durante veinticuatro meses, y proyectada a cuatro años, de \$ 627.000.000, y que luego ajusta en \$ 500.000.000, haciendo referencia a fluctuaciones consistentes en la tasa de cambio. La evaluadora alude a una metodología para estaciones de servicio de negocio en marcha, cuya información, al parecer, es tomada de una bibliografía que cita en el dictamen, pues se reitera que en tal materia no existe un método normativamente previsto para determinar el rubro indemnizatorio generado en el lucro cesante.

No obstante, en el expediente no obra sustento alguno que documente lo expuesto en el peritazgo, como por ejemplo, reportes de la contabilidad de la empresa o certificaciones de revisoría fiscal que soporten las sumas de la facturación de la estación de servicio y/o lo dejado de facturar con ocasión de la medida expropiatoria; sino que se vislumbra una simple exposición de cifras alusivas a la proyección de utilidades y luego hace referencia a la operación matemática llevada a cabo para arrojar las sumas que pretende sustentar; pero sin explicar el porqué de la tasación de utilidades dejadas de percibir durante el lapso de tiempo allí indicado ni se fundamenta con suficiencia la razón por la cual sugiere un ajuste en el lucro dejado de percibir de \$ 627.000.000 a \$ 500.000.000, entre otros aspectos que ofrecen serios vacíos de constatación fáctica.

En este orden, y en lo que se refiere al rubro por concepto de lucro cesante, se observa que el dictamen pericial no aporta elementos probatorios que permitan constatar la veracidad de las cifras que expone y mucho menos respecto de la necesaria relación de causalidad que debe existir entre la suma cuyo reconocimiento

se procura y la medida expropiatoria, como presupuesto fundamental para acceder al restablecimiento del derecho en dicho concepto.

Frente a ello, se reitera que el daño debe ser cierto, a fin de indemnizar con la mayor exactitud posible los componentes del mismo, y ello no es verificable mediante simples afirmaciones consignadas en un dictamen sin los soportes que faciliten al juez la labor de identificar su existencia, por lo que se hace evidente que el demandante no observó su deber procesal de aportar elementos probatorios que permitieran aducir que, en efecto, se generó un perjuicio por el referido concepto indemnizatorio, de forma tal que del mismo no es viable predicar atisbo alguno de su ocurrencia.

Finalmente, se advierte que no es necesario declarar la nulidad del artículo tercero del acto acusado referente a la forma de pago del precio indemnizatorio, pues es comprensible que la suma allí reflejada deba ajustarse a las resultas de este proceso, máxime cuando los avalúos referentes al valor comercial del predio expropiado que obran en el expediente son coincidentes y es ese precio el que se tomó, por parte de la administración, como base para establecer la suma a reconocer al expropiado.

Así las cosas, se impone revocar parcialmente la sentencia recurrida en apelación, reconociendo por concepto de precio indemnizatorio al demandante, la suma expuesta en el señalado peritazgo en lo que hace exclusivamente al avalúo del predio expropiado, expresado como "total avalúo lote de terreno y construcciones" por la suma de \$ 516.051.889., obrante a folio 152 del expediente, según se expondrá en la parte resolutive de la presente providencia.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A

PRIMERO. REVÓCASE el numeral tercero de la sentencia de 27 de marzo de 2008, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, y en su lugar, **ORDÉNASE** a la Entidad demandada pagar a título de restablecimiento del derecho a la sociedad Exxonmobil Colombia S.A., la suma acreditada en el dictamen pericial por concepto del avalúo del inmueble, según se señaló en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. CONFÍRMASE en lo demás la sentencia recurrida en apelación.

TERCERO. RECONÓZCASE personería jurídica a la abogada Paola Andrea Morales Arias, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.826.335 y Tarjeta Profesional No. 148.985 del C. S de la J., como apoderada del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Se deja constancia de que la anterior sentencia fue leída, discutida y aprobada por la Sala en la sesión de la fecha.

MARCO ANTONIO VELILLA MORENO MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ

Presidente

MARÍA CLAUDIA ROJAS LASSO

GUILLERMO VARGAS AYALA