ALVARO GUERRERO TATIS

EXPROPIACION DE PREDIOS EN LA REFORMA AGRARIA

Dando por establecido que las tierras baldías del Estado no bastan para lograr una completa restructuración en el goce de la propiedad agraria, la Ley 135 de 1961 previó y dispuso la adquisición de tierras de propiedad privada, ya sea por compraventa voluntaria, o mediante el expediente forzoso de la expropiación.

Trataremos de analizar en este estudio el trámite señalado en la Ley orgánica de la Reforma Social Agraria y en su Decreto Reglamentario, para obtener mediante expropiaciones la adjudicación de fundos necesarios para los fines previstos en la misma Ley.

Para ello debemos considerar:

a) Tierras susceptibles de ser expropiadas;

b) Causas que de acuerdo con el ordenamiento agrario generan la expropiación;

c) Resolución Administrativa de Expropiación;

d) Procedimiento ante los Tribunales administrativos en desarrollo del grado de jurisdicción por consulta; y

e) Juicio de Expropiación.

A) — *TIERRAS EXPROPIABLES.*

Es principio general establecido en la Ley y en forma expresa en el artículo 9º del Decreto 1489 de 1962, que si un propietario se niega a vender su predio, el INCORA solo podrá expropiarlo en tratándose de las tierras descritas en los numerales 1º, 2º y 3º del Artículo 55 de la Ley 135 de 1961, o sea:

1º.— *Tierras incultas no cobijadas por las reglas sobre extinción del dominio.*

Se consideran "tierras incultas" aquellas que, pudiendo ser explotadas económicamente, visiblemente no se hallen bajo una explotación agrícola o ganadera organizada. De tales tierras incultas la norma legal citada hace hincapié en el hecho de que ellas no se encuentran cobijadas por las reglas sobre extinción del dominio. La distinción obedece a que, en esa última hipótesis, las tierras incultas no serán adquiridas mediante expropiación con indemnización, sino, de acuerdo con las normas de la Ley 200 de 1936, el dominio que sobre ellas hayan tenido los particulares, se extingue y revierte a la Nación.

2º.— *Tierras inadecuadamente explotadas.*

Reciben tal calificación aquellas tierras que, no siendo "incultas" y atendiendo factores tales como su ubicación con respecto a centros urbanos de importancia, relieve, calidad de los suelos, posibilidad de utilización de riegos y avenamientos, facilidad para una explotación continua y regular, y otros que estatuye el artículo 56 de la Ley 135 de 1961, no se explotan en agricultura o ganadería conforme a tales características, hasta donde lo permitan sus aspectos favorables (Artículo 6º Decreto 1489 de 1962).

3º.— *Tierras explotadas en forma indirecta.*

Se consideran como "inadecuadamente explotadas", y por tanto susceptibles de ser expropiadas, las tierras explotadas por medio de pequeños arrendatarios o de pequeños aparceros, cuando el propietario no participe en la explotación dirigiéndola y tomando a su cargo una parte de los gastos o de las operaciones de ella. De igual forma se consideran y califican los predios explotados en su extensión total o parte importante por arrendatarios o por sistemas de aparcería, cuando, conforme a este último tipo de contrato, el propietario no ejerza la dirección de la explotación y no tenga a su cargo parte de los gastos u operaciones.

Expropiación de Tierras adecuadamente explotadas.

De conformidad con el artículo 8º del Decreto 1489 de 1962, son tierras "adecuadamente explotadas" aquellas que, atendidos los factores que menciona la parte final del Art. 56 de la Ley 135 de 1961, se aprovecha de los mismos hasta donde lo permitan los aspectos favorables, esto es, son objeto de explotación económica en cultivos agrícolas o en pastos y forrajes y la ganadería en general, dada su ubicación, relieve, calidad de los suelos, régimen de lluvias o posibilidad de riego y avenamiento, y en que se lleva tal explotación conforme a los factores naturales en forma regular y continua, con la intensidad posible, y habida consideración de los períodos de descanso necesarios según el tipo de cultivos.

Habíamos establecido como principio general la inexpropiabilidad de las tierras descritas en el artículo acabado de citar. Es un principio básico que tiene sinembargo importantes excepciones originadas en necesidades de la producción, en el interés social que se propone la Reforma Agraria y en la cuantía de las inversiones que deben hacerse para las obras de adecuación de tierras.

Es el artículo de la Ley 135 de 1961 el que señala la regla general que exime de la expropiación las tierras "adecuadamente explotadas", al determinar en forma taxativa los casos en que SI se podrá proceder a la expropiación de tales tierras si, a juicio del Instituto, es necesaria su adquisición y el propietario no se allane a enajenarlas voluntariamente en el precio que fije el Instituto o en las condiciones de pago u otras que señala la Ley o el Decreto Reglamentario. El artículo 9º del Decreto 1489 de 1962, en desarrollo del 58 de la Ley 135 de 1961, señala en forma detallada los casos en que se podrá disponer la expropiación de tierras calificadas como "adecuadamente explotadas". Dichos casos, como dijimos, excepciones de la regla general, están determinados por el artículo 58 de la Ley Orgánica de Reforma Social Agraria el cual dispone:

> "Solo podrán expropiarse tierras que se hallen adecuadamente explotadas cuando la superficie de una zona de minifundio deba ensancharse con propiedades aledañas o cercanas para hacer posibles las operaciones de concentración parcelaria; para facilitar a los pequeños arrendatarios o aparceros la

adquisición o el ensanche de las parcelas en que han venido trabajando o su establecimiento sobre otras tierras de la región cuando esto último aparezca ser más apropiado; cuando la adquisición sea necesaria para establecer a pequeños propietarios arrendatarios o aparceros de la vecindad, ocupantes de tierras que hayan de ser puestas fuera de explotación; en el caso del ordinal 3º del artículo 55 o para facilitar la conducción de aguas, los avenamientos y el tránsito y transportes en las zonas rurales...".

En resumen, pues, se dispuso, mediante la norma transcrita, limitar la adquisición (por expropiación) de tierras adecuadamente explotadas, a los programas de concentración parcelaria, a los "Distritos de Riego", o por necesidades de reforestación. Se excluyeron así los proyectos de simple parcelación, en los cuales un propietario de tierras adecuadamente explotadas puede negarse a enajenarlas al Instituto sin que éste pueda forzarlo mediante el procedimiento de la expropiación.

Otros casos de expropiación.

También son expropiables aunque tengan el carácter de "adecuadamente explotadas", las tierras que a juicio del Instituto fueren necesarias para la realización de obras de regadío, defensa contra las inundaciones, desecación, avenamiento, regulación de corrientes hidráulicas, proyectos de concentración parcelaria y lucha contra la erosión (Ley 135 de 1961, artículos 57, 68, 90, 91 y 93. Decreto 1489 de 1962, artículo 10).

B) — *CAUSAS QUE GENERAN LA EXPROPIACION*

Los ordenamientos legales que regulan la Reforma Social Agraria, en previsión de la imposibilidad de adquirir un predio mediante negociaciones directas, voluntarias, han erigido en causales de expropiación diversos eventos o circunstancias que pueden surgir en el curso de esas negociaciones. Ello se justifica plenamente por cuanto si se dejara al arbitrio del propietario el adelantamiento de las diligencias de adquisición o su cristalización en fórmulas de acuerdo, éste, interesado como está en conservar su predio, dificultaría hasta el extremo la negociación, o simplemente se negaría a la enajenación con las obvias consecuencias de entorpecimiento que ello significaría para la realización de la reforma social agraria.

A la acción de expropiación se recurre,

1º.— Cuando no se hubiere logrado acuerdo con el propietario sobre el precio a pagar por las tierras.

2º.— Si no es posible acordar tampoco la calificación que corresponde al grado de explotación de la finca.

3º.— Cuando no puede determinarse en las negociaciones la parte de las tierras que adquirirá el Instituto o las que el propietario desea reservarse.

4º.— Si los propietarios son incapaces de enajenar lo suyo.

5º.— En el caso de la simple negativa del propietario a vender.

6º.— Cuando el propietario no hubiere comparecido personalmente o por apoderado debidamente autorizado a las negociaciones.

7º.— Cuando el propietario se abstiene de cumplir y formalizar la negociación acordada, y

8º.—Si, a juicio del Gerente del Instituto, tratare el dueño de dilatar injustificadamente tal cumplimiento.

Son todas estas causales precisas, determinadas y concretas que se justifican por si mismas, y que por ello consideramos que no requieren explicaciones o comentarios. Se hallan consagradas específicamente en los artículos 61, ordinal 3º, de la Ley 135 de 1961, y 19 del Decreto 1489 de 1962.

C) — *RESOLUCION ADMINISTRATIVA SOBRE EXPROPIACION.*

Cuando en el curso de las negociaciones de adquisición directa sobreviene alguna o algunas de las causales anotadas anteriormente, y el Instituto requiere el predio de que se trate para la realización de uno de sus Proyectos, el Gerente General deberá dictar una resolución motivada "con mención en lo esencial de los antecedentes administrativos que la originan, y el curso de las negociaciones directas mediante la cual declarará que es de utilidad pública la adquisición de las tierras y derechos respectivos; señalará las áreas expropiables y las que estime excluibles, si a ello hay lugar; la calificación de las tierras con especificación de las condiciones técnicas y económicas que para hacerla ha tenido en cuenta; y los demás hechos y ordenamientos que, conforme a las normas legales vigentes,

sean necesarias en estos casos, disponiendo adelantar la acción correspondiente, sea de una parte o el todo del predio, o de éste y los derechos reales constituídos en él, o solo de estos últimos según fuere el caso, conforme el artículo 67 de la Ley que se reglamenta; finalmente, se indicará la forma y modalidades de pago, según la calificación dada a las tierras".

Esta resolución se sujeta a los siguientes requisitos:

1º.— Debe ser sometida, junto con sus antecedentes administrativos, a la aprobación de la Junta Directiva del Instituto (Decreto 1489 de 1962, artículo 19; Decreto 3177 de 1961, artículo 14, ordinal j).

2º.— Igualmente se someterá a la aprobación del Gobierno Nacional impartida mediante Resolución Ejecutiva (Artículo 6º Ley 135 de 1961), y

3º.— Se notificará al propietario conforme a lo dispuesto en los artículos décimo y undécimo del Decreto 2733 de 1959, esto es, en forma personal al interesado o a su representante o apoderado. Si no fuere posible hacer la notificación personal, se fijará un Edicto en el Instituto, por el término de cinco días con enunciación de la parte resolutiva de la providencia. Si hay terceros interesados que no hayan intervenido en la actuación administrativa anterior, la notificación personal se hará también a ellos. Si ésto no fuere posible, se publicará, por una vez, en el "Diario Oficial", la parte resolutiva de la Resolución. En el texto de la notificación se indicarán los recursos que legalmente proceden contra la providencia de que se trata.

D) — *GRADO DE JURISDICCION POR CONSULTA*

Quiso el legislador evitar las interminables dilaciones propias de los procedimientos judiciales y administrativos que conducirían a una verdadera parálisis de la Reforma Agraria, cuando dispuso que contra la Resolución que decreta una expropiación, no cabe recurso alguno por la vía gubernativa ni por la contencioso-administrativa. Se buscó celeridad en el procedimiento, pero subsistiendo el principio básico del control jurisdiccional de los actos administrativos. Para ello, se consagró como derecho a favor del propietario interesado, el pedir que la Resolución del Instituto se consulte con el competente Tribunal de lo Contencioso-Administrativo (inciso 2º, numeral 3º. del artículo 61 de la Ley 135 de 1961).

Esta consulta, que en sus fines y efectos es un verdadero recurso del que puede o no hacer uso el propietario, se sujeta en su tramitación a las siguientes reglamentaciones:

1º.— Debe ser interpuesta ante la Gerencia del Instituto por el propietario, su apoderado o curador, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de la notificación personal o a aquella en que se tenga por surtida la que se haga en otra forma (Decreto 1489 de 1962, artículos 20 y 21).

2º.— La Resolución se consultará en lo que respecta a la clasificación que se dio al grado de explotación de las tierras, y a la calidad de expropiables de ellas.

3º.— Es competente para conocer de esta clase de negocios el Tribunal Administrativo con jurisdicción en el Departamento o Territorio Nacional en que se encuentre ubicado el bien o en que radiquen los derechos reales objeto de la expropiación; si se extendiere a varios Departamentos conocerá a prevención cualquiera de los respectivos Tribunales (Decreto 1489 de 1962, artículo 21).

Procedimiento: (Decreto 1489 de 1962, artículos 22 y 23). "Si se ejerciere el derecho de solicitar la consulta", se seguirá el procedimiento detallado a continuación:

1º.— El Instituto enviará original al Tribunal competente la Resolución de Expropiación que se consulta, acompañada de todos sus antecendentes administrativos, salvo el avalúo que es reservado.

2º.— El mismo día de la llegada del negocio al Tribunal, el Presidente procederá a repartirlo.

3º.— Dentro de las 24 horas siguientes, el Tribunal decidirá mediante auto si acepta o no la consulta. El Tribunal, con base en las facultades otorgadas por el inciso 1º del artículo 22 del Decreto 1489 de 1962, puede no admitir la consulta que se le presenta, por diversas razones, tales como la de no haber sido interpuesta en tiempo hábil de acuerdo con el Decreto 1489 de 1962, o la de no haber determinado el recurrente la causal o causales por las que solicitó el recurso, o por no versar la consulta sobre los aspectos de la Resolución de Expropiación susceptibles de ser consultados.

4º.— En caso de que el Tribunal Administrativo acepte la consulta en el mismo auto ordenará que se fije en lista el negocio por tres días, durante los cuales pueden las partes presentar los alegatos que deseen. Dispondrá igualmente que el INCORA, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", y el propietario, designen los peritos que correspondan a cada uno. La notificación de este auto se hará por Estados, salvo la del Gerente del Incora y la del Director del "Agustín Codazzi" que deben ser personales.

5º.— Si alguna de las partes, dentro del término hábil para ello no designa su perito, el Tribunal Administrativo, en ejercicio de las facultades otorgadas por el inciso 1º del artículo 23 del Decreto 1489 de 1962, debe hacer el nombramiento.

6º.— Vencido el término de fijación en lista, los peritos designados por las partes o reemplazados conforme a lo indicado anteriormente, proceden a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes, de acuerdo con lo que aparezca en el expediente administrativo o de lo que resultare de los alegatos y pruebas anexadas por las partes, y del examen directo de las tierras que ellos practiquen, si lo consideran necesario (inciso 2º. Artículo 23, Decreto 1489 de 1962).

El dictamen solo puede versar sobre la calificación que corresponda a las tierras (incultas, adecuada o inadecuadamente explotadas), sobre si el derecho de exclusión que le corresponde al propietario ha sido computado conforme a las normas vigentes en su aspecto objetivo, es decir, atendida la calificación de las tierras en cuanto fueren aptas o no para cultivos y si, en general, se compadecen con las regulaciones señaladas en el inciso 2º del artículo 59 de la Ley 135 de 1961 y la primera parte del artículo 60 de la misma.

7º.— Rendido el dictamen pericial, el Tribunal Administrativo fallará dentro de los cinco días siguientes, según lo dispone el artículo 24 del Decreto 1489 de 1962; la decisión del Tribunal solo declarará:

I.— Si se han cumplido los trámites y formalidades legales en la etapa administrativa;

II.— Si la calificación de las tierras y la determinación de las expropiables y excluibles son adecuadas y legales; si no, sustituirá las mencionadas calificación y determinación; y

III.— Si, en consecuencia, la expropiación es viable en los términos de la Resolución consultada, o con las modificaciones que introduzca el Tribunal, o no lo es en absoluto.

Son estas, pues, tres cuestiones precisas, tres aspectos concretos, y en su fallo debe el tribunal limitarse a ellos. Una norma vigente y perentoria así lo ordena, y es por eso que al ser solicitada la consulta, el peticionario debe determinar con exactitud la causa por la cual lo hace, pudiendo el Tribunal, de acuerdo con el artículo 22 ya citado del Decreto 1489 de 1962,no admitirla en caso de no hacerse ese señalamiento, de no determinarse esa causa.

Contra el fallo del Tribunal no cabe recurso alguno.

E) — *JUICIO DE EXPROPIACION*

Una vez se halle ejecutoriada la Resolución que ordena la expropiación o el fallo del Tribunal Administrativo si ocurriere la consulta, se adelantará el correspondiente juicio de expropiación ante el competente juez de circuito, que para el caso lo es el del domicilio del demandado. Ni la Ley 135 de 1961 ni sus decretos reglamentarios determinaron a qué juez correspondía por competencia la tramitación de esta clase de juicios y es por ello que, siguiendo las normas generales de procedimiento sobre competencia señaladas en el artícuo 152 del Código Judicial (ordinal 2º.), el Instituto siempre ha procedido a iniciar los juicios de expropiación ante el juez del circuito correspondiente al domicilio del demandado (Forum Domicili).

Expropiación de urgencia: Inicialmente en la demanda de expropiación, el Instituto podrá solicitar que se le haga entrega material y se le ponga en inmediata posesión de las tierras cuya expropiación ordenó adelantar, y el juez así lo dispondrá tan pronto el Instituto consigne en el Banco Popular, a disposición del Juzgado, el valor total de las tierras en Bonos Agrarios de la Clase B, si se trata de tierras calificadas como Incultas; o en dinero efectivo lo que en esta forma deba pagarse como primer contado del precio según la extensión y calificación de las respectivas porciones, o el predio total, si la calificación fuese uniforme, todo de acuerdo con la respectiva Resolución de expropiación.

El depósito o consignación que debe hacerse para pedir la entrega inmediata del predio, se determina de acuerdo con el avalúo catastral vigente, o sea el que oficialmente hace el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", o el que está determinado por la declaración juramentada sobre avalúo hecha por el propietario, según el caso (Decreto 2895 de 1963, artículo 3º; Decreto 181 de 1964, artículo 2º; Decreto 1489 de 1962, Ar. 25, inciso 3º).

De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 67 de la Ley 135 de 1961, 25 y 29 del Decreto 1489 de 1962, el Instituto para entrar en posesión de las tierras cuya entrega solicite en la demanda de expropiación, aguardará a que se lleve a cabo la recolección de las cosechas pendientes y concederá plazos prudenciales para el traslado o venta de los ganados que se estuvieren manteniendo en tales tierras, pero podrá convenir con los interesados la posesión anticipada, si lo considera necesario, permitiendo a aquellos, por término prudencial, esa venta o recolección. Es esta una garantía más de las muchas que constituyen la llamada "alambrada hostil" establecida por la Ley en favor de los propietarios. El Instituto en ejercicio de las acciones propias de los juicios de expropiación debe conceder tales plazos y esperar esas recolecciones aunque la utilidad pública y el interés social hayan hecho necesaria la adquisición inmediata de la finca.

Trámite Judicial del Juicio de Expropiación: La tramitación que debe seguir el Instituto para conseguir la adjudicación mediante sentencia judicial de un predio cuya expropiación se ordenó, es la prevista en el Código de Procedimiento Civil, Título XXV, artículos 852 a 861. El desarrollo del juicio podemos dividirlo así:

1º.— A la demanda de expropiación dirigida contra el propietario, se debe acompañar la Resolución de Expropiación, los antecedentes administrativos de ésta y un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos y Privados sobre la propiedad y libertad del inmueble, o certificación de que no está inscrito. Si el Instituto, para pedir la entrega inmediata del predio, ha hecho la consignación a que nos hemos referido anteriormente, a la demanda debe acompañarse también un certificado expedido por la respectiva Seccional de Catastro sobre avalúo del inmueble.

2º.— Con el fin de evitar que durante el curso del juicio el demandado venda o en cualquiera otra forma disponga del bien, la demanda de expropiación debe ser inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados, en el Libro de Registro de Demandas Civiles. Ello debe ser ordenado así por el juez de la causa antes de todo traslado o citación. Si el bien ya se halla embargado o registrado en el Libro de Demandas Civiles, no podrá inscribirse el libelo, pero tal circunstancia no es obstáculo para que continúe el juicio de expropiación.

3º.— Hecha la inscripción se da traslado de la demanda al demandado por el término de tres días. Si son varios les demandados, el

traslado es de tres días también para cada uno de ellos. Durante el término de traslado el demandado puede contestar la demanda y formular las oposiciones que considere.

4º.— Vencido el término del traslado, se abre el juicio a pruebas por cinco días según dispone el artículo 854 del Código Judicial. Comentando esta disposición dice el Dr. Hernando Morales en su obra Curso de Derecho Procesal Civil: "Sin embargo, este artículo no puede entenderse sino en armonía con el 856, que dice que si no hay oposición o está vencido el término de prueba el juez falla. Según esta disposición el plazo probatorio solo tiene lugar en caso de oposición, pues si el demandado no se opone, porque admite la demanda, o porque guarda silencio sobre ella, el término de prueba no se requiere, pues el demandante con la demanda debió presentar las probanzas que la sustentan... De modo que si hay oposición habrá término de prueba y si no la hay se fallará el litigio una vez vencido el traslado del libelo".

5º.— De acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, el juez entra a fallar una vez vencido el término de traslado de la demanda. Si se formuló oposición, el fallo deberá ser dictado al vencerse el término probatorio.

6º.— La sentencia, en caso que deniegue la expropiación, es susceptible de apelación que deberá ser concedida en el efecto suspensivo. En cambio, si el fallo es favorable al Instituto y concede por tanto la expropiación, el demandado solo puede apelar en el efecto devolutivo. Es decir, por estar involucrados en el asunto la utilidad pública y el interés social, la sentencia que decreta una expropiación debe cumplirse aun cuando haya sido recurrida. Al respecto ha dicho la Corte: "La sentencia de expropiación de una cosa raíz o mueble, desde que se dicta, da derecho al demandante a dicha cosa y le quita al demandado el derecho en la misma quedándole solamente la facultad de cobrar el precio, de acuerdo con las leyes que regulan la materia; pues basta advertir que tal sentencia, aun apelada, debe cumplirse, porque el recurso solo se concede en el efecto devolutivo según el artículo 856 del Código Judicial, inciso 2º., que es lo mismo que disponía la Ley 67 de 1926" (Sentencia, Sala de Negocios Generales, Octubre 29 de 1934, XLI bis 279). Es importante anotar también que, en razón de que el interés social y la utilidad pública que originaron la expropiación no desaparecen por la negativa del juez a decretarla, la sentencia que se profiera en ese sentido, no hace tránsito a cosa juzgada material con respecto al Instituto, el

cual puede volver a iniciar la acción llenando todos los requisitos y formalidades, en caso de que la falta de uno de ellos haya dado lugar a que las peticiones hechas en la demanda no prosperaran.

7º.— A continuación, ordena el artículo 857 del Código Judicial, si se decreta la expropiación el Juez debe prevenir a las partes que dentro del término de tres días, nombren peritos que han de determinar el monto de la indemnización que debe pagarse. Es importante hacer notar aquí las modificaciones sustanciales introducidas al artículo que comentamos por el Decreto 2895 de 1963 expedido por el Gobierno Nacional en uso de las facultades extraordinarias conferidas por el artículo 1º ordinal 5º de la Ley 21 de 1963. El artículo 1º del Decreto 2895 de 1963 dispone:

"El avalúo de los predios rurales señalados en el Catastro, levantados o que se levanten conforme a la Resolución 831 de 1941, proveniente del Ministerio de Hacienda, o a las normas que en materia catastral dicte en el futuro el Gobierno, siempre que no sea anterior en más de diez años a la fecha en que se cause el gravámen fiscal o a aquella en que se haga al propietario o poseedor de un inmueble la primera notificación de que una entidad de derecho público intenta adquirirlo, tendrá los siguientes efectos: a) De conformidad con él se causarán los impuestos y tasas sobre la propiedad raíz o que se liquiden con base en el valor de la misma, salvas las excepciones que más adelante se expresan. b) SE TOMARA COMO MONTO DE LA INDEMNIZACION QUE DEBE PAGARSE AL PROPIETARIO DE UN FUNDO EXPROPIADO POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL. *DE CONSIGUIENTE, EN ESE CASO NO HABRA LUGAR AL AVALUO ESPECIAL DENTRO DE LAS RESPECTIVAS DILIGENCIAS DE EXPROPIACION*".

Es decir, teniendo en cuenta que el avalúo catastral vigente para un predio, ha sido levantado conforme a reglas técnicas y precisas, se considera que tal avalúo refleja con exactitud el valor que el predio tiene desde el punto de vista económico, comercial. Sobra por tanto cualquier otra clase de avalúo especial que se practique dentro del juicio de expropiación y es por ello que el artículo acabado de transcribir establece que no habrá lugar a él en el evento previsto.

Sinembargo, el mismo Decreto 2895 de 1963 contempla casos en los que puede haber lugar a la práctica de avalúos especiales dentro de los juicios de expropiación. Tales casos son:

I.— El parágrafo del artículo 1º del Decreto 2895 de 1963, establece que habrá lugar a la práctica de avalúo pericial "cuando, con posterioridad al realizado por el Catastro, se hayan introducido mejoras de carácter permanente, siempre que el dueño o poseedor compruebe las inversiones realizadas en ellas con la exhibición de sus libros o de la declaración de renta y patrimonio. En este caso, *los peritos tomarán como base el avalúo catastral y deberán justificar debidamente las variaciones que con respecto al mismo estimen haber sido causadas por las referidas mejoras*".

II.— Hemos visto que, de acuerdo con el Artículo 1º del Decreto 2895 de 1963, para que el avalúo catastral se tome como monto de la indemnización por expropiación, sin que haya lugar dentro del juicio a avalúo especial, el catastro debe ser levantado conforme a la Resolución 831 de 1941 originaria del Ministerio de Hacienda. ¿Qué ocurre entonces cuando el inmueble no ha sido avaluado en esa forma? ¿Cuál debe ser entonces el monto de la indemnización? El mismo Decreto 2895 de 1963 da la respuesta. En su artículo 3º. ordena a todo propietario o poseedor de inmuebles rurales de extensión superior a 100 hectáreas y avalúo catastral vigente mayor de $ 20.000.00, hacer cada 2 años una estimación del valor comercial de tales inmuebles, una especie de auto-avalúo. Tal auto-avalúo reemplaza al catastral y tiene sus mismos efectos, especialmente de orden fiscal (Decreto 2895 de 1963, artículo 6º). Sinembargo, por cuanto sería inadmisible e inmoral que sirviese también para determinar la indemnización en caso de expropiación, el Decreto 2895 de 1963 dispuso que no existiendo el avalúo técnico, o sea el levantado de acuerdo con los requisitos previstos en la Resolución citada, sí habrá lugar a la práctica de avalúo especial de los inmuebles por peritos dentro del juicio de expropiación. El auto-avalúo, entonces, obra como tope máximo que no puede ser rebasado por el experticio hecho en las diligencias judiciales. Al efecto dispone claramente el artículo 7º del Decreto 2895 de 1963:

"Las entidades de derecho público en los casos en que adquieran por negociación directa un inmueble rural, no podrán pagar por éste un precio superior al que figure en el Catastro conforme a las disposiciones de los artículos 1º y 6º del presente Decreto.

EN CASO DE EXPROPIACION, NO PODRAN TAMPOCO LOS PERITOS QUE DEBAN ESTIMAR EL PRECIO DE *UN INMUEBLE QUE NO HAYA SIDO AVALUADO EN EL CATASTRO DE ACUERDO CON EL ARTICULO 1º.*, EXCEDER EL

QUE LE FUE SEÑALADO POR EL PROPIETARIO O POSEEDOR EN OBEDECIMIENTO A LAS REGLAS DE ESTE DECRETO, IGUAL NORMA DEBERA SER OBSERVADA POR EL JUEZ DE LA CAUSA.

Pero es entendido que la estimación hecha por el propietario o poseedor, en cuanto exceda del avalúo que de un inmueble se practique conforme a las disposiciones legales pertinentes, no obliga en manera alguna a la entidad de derecho público que intente adquirir tal inmueble".

Debe quedar claro entonces que si un inmueble no ha sido avaluado catastralmente en forma técnica de acuerdo con el artículo 1º. del Decreto 2895 de 1963, en el juicio de expropiación se hace necesario estimar su valor pericialmente, sin que en ese caso puedan los peritos exceder el auto-avalúo hecho por el propietario o poseedor. Si tampoco el propietario o poseedor ha hecho la estimación del valor comercial de su predio, el tope máximo al cual debe sujetarse el dictámen pericial, es el avalúo catastral vigente en el momento en que se cumpla la primera notificación hecha al interesado "por la entidad de derecho público (el Incora, en nuestro caso) que pretende adquirir el inmueble". De acuerdo con el artículo 8º del Decreto 2895 de 1963, se presume de derecho que el propietario o poseedor acepta como valor comercial tal avalúo catastral.

De acuerdo con el ordinal 5º. del artículo 61 de la Ley 135 de 1961, el avalúo en el juicio de expropiación se llevará a efecto por tres peritos designados uno por el INCORA, otro por el propietario y otro por el Agustín Codazzi. Los que correspondan al INCORA y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, serán nombrados siguiendo el procedimiento del sorteo público, tan pronto se conozca la providencia que ordene la previsión del cargo (Decreto 1904 de 1962, artículo 6º, inciso 2º). Si el dictamen pericial fuere objetado, y el juez declarare válidas las objecciones, se designarán otros tres peritos en la forma indicada y el dictamen que ellos rindieren no estará sujeto a objeciones.

8º.— Una vez hecho el avalúo del inmueble por los peritos sin que haya sido objetado, o habiéndolo sido el juez procediere según lo indicado, se dicta sentencia de adjudicación de bienes a favor del Instituto, la que se inscribe en el Libro de Registro correspondiente (Código Judicial, artículo 858).

De acuerdo con lo que habíamos comentado anteriormente, y según lo establece el artículo 62 de la Ley 135 de 1961, las tierras expropiadas las pagará el Instituto con las mismas especies y modalidades en cuanto a plazo previstas para los casos de compraventa voluntaria. Es decir, las tierras "incultas" en Bonos Agrarios de la Clase B; respecto a tierras adecuada e inadecuadamente explotadas, el saldo a deber después de hecha la consignación previa indicada en el artículo 61 de la Ley 135 de 1961, ordinal 4º y en el artículo 25 del Decreto 1489 de 1962, se cancelará en cinco y ocho años respectivamente.

9º.— Prevé el artículo 859 del Código Judicial que el bien objeto de la expropiación esté hipotecado, o gravado con censo, o embargado, o en litigio, o sujeto a condición resolutoria. Dispone entonces la norma citada que el precio consignado se entiende subrogatorio del bien expropiado, y señala reglas a seguir de acuerdo con el tipo de gravamen o limitación. La Ley de Reforma Social Agraria y su Decreto reglamentario fueron más allá y concibieron una solución más rápida, más sencilla e integral. Dispusieron entonces la negociación del gravamen o su expropiación junto con el predio afectado, o con prescindencia de él (Ley 135 de 1961, artículo 67; Decreto 1489 de 1962, artículo 30). Es de especial importancia para este estudio el inciso 4º del artículo 30 del Decreto 1489 de 1962 que textualmente dispone: "Si tampoco existiese acuerdo con el propietario, o por cualquier causa tuviere que adelantarse juicio sobre las tierras respectivas, el Instituto podrá disponer la expropiación del crédito en la misma providencia en que ordenó la de aquellas, y las dos acciones se adelantarán bajo una misma cuerda para ser resueltas simultáneamente".

El parágrafo del artículo 30 citado extiende a todos los demás derechos reales lo dicho para los créditos hipotecarios. Respecto a bienes litigiosos o sujetos a condición resolutoria, deberá seguirse la norma del artículo 859 del Código Judicial, y poner en secuestro el dinero pagado a título de indemnización.

Debemos anotar, por último, que aunque en la tramitación de los juicios de expropiación, deben seguirse las normas generales de procedimiento establecidas en el articulado del Código Judicial, ello no se opone en ningún momento a la aplicación preferencial de las disposiciones de carácter sustantivo señaladas en la Ley Orgánica de Reforma Social Agraria y sus Decretos reglamentarios. Como ya lo vimos, en cuanto a reglas sobre el monto de los avalúos, la norma

aplicable lo es el Decreto 2895 de 1963. Esto lo ordena así el artículo 860 del Código Judicial cuando estatuye:

> "Las disposiciones de este capítulo (el de expropiaciones del Código Judicial) no se oponen a la vigencia de las contenidas en leyes sobre expropiaciones por causa de utilidad pública que tienen carácter sustantivo o administrativo, o que dan reglas sobre el monto de los avalúos".

BIOLOGIA