

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN



Medellín, doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

RADICADO Nro	050013103012 2022-00411 00
PROCESO	EXPROPIACION
DEMANDANTE	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
DEMANDADO	RIGOBERTO SALAZAR MONTES y PARCELACION PALMA REAL SANTA FE DE ANTIOQUIA
INSTANCIA	Primera Instancia
TEMAS Y SUBTEMAS	SENTENCIA
DECISIÓN	DECRETA EXPOPIACION
PROVIDENCIA	Sentencia Nro.

ASUNTO

Se procede a dictar sentencia de **primera instancia** en este juicio civil de expropiación incoado por el DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA contra RIGOBERTO SALAZAR MONTES Y PARCELACION PALMA REAL SANTA FE DE ANTIOQUIA P.H.

LAS PRETENSIONES.

En la demanda se pretende que en esta sentencia se acojan las siguientes pretensiones:

"PRIMERA: Que se decrete, por motivos de utilidad pública e interés social, la expropiación a favor del Departamento de Antioquia y con destino al proyecto vial "CONSTRUCCIÓN DEL TÚNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO", de un inmueble de una cabida total de 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m2, determinada dentro de las Abscisa inicial K1 + 591.52 I y Abscisa final K1 + 672.94 D y ficha predial TT-T2-007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA

AL MAR, con sus respectivas coordenadas de localización, de un predio denominado como "LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE", ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No. 050420001000000280351801000042, junto con los cultivos y especies vegetales que en él se encuentran, cuyos linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública No. 4036 del 25 de septiembre de 2008 otorgada en la Notaría Primera de Envigado y son los siguientes: "Por el Norte, partiendo del mojón No. 28 al mojón No. 27, en una distancia de 42.95 ML, linda con la parcela No. 25 y del mojón No. 27 al mojón No. 33 en una distancia de 84.61 ML, linda con una quebrada, por el Oriente del mojón No. 33 al mojón No. 32, en una distancia de 26.73 ML, y del mojón No. 32 al 31, en una distancia de 36.45 ML, linda con la vía interna de la parcelación; por el Sur, del mojón No. 31 al mojón No. 30, en una distancia de 59.11 ML, linda con la vía interna de la parcelación; y por el Occidente del mojón No. 30 al mojón No. 29, en una distancia de 33.01 ML, linda con la parcela No. 23 y del mojón No. 29 al mojón No. 28, punto de partida, en una distancia de 15.83 ML linda con la vía interna de la parcelación."

SEGUNDA: Que los linderos específicos del inmueble que requiere La Gobernación de Antioquia para el desarrollo del Proyecto, se encuentran consignados en la ficha predial TTT2-007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, los cuales se discriminaron de la siguiente manera: Área requerida: 3581.39 m², Abscisa inicial K 1 + 591.52 - Abscisa final K 1 + 672.94, por el NORTE con FABIAN ALBERTO FITZGERALD CHAVARRIAGA E INVERSIONES SAN HERNANDO, CON LOS NODOS (6-7, 7-12) en una longitud de 105.93 m, por el ORIENTE con EL AREA REMANENTE 2, CON LOS NODOS (12-21) en una longitud 63.06 m, por el SUR con LA VIA INTERNA DE LA PARCELACION, CON LOS NODOS (21-28) en una longitud de 126.36 m, por el OCCIDENTE con EL AREA REMANENTE 1, CON LOS NODOS (28-1,1-6) en una longitud de 78.76 m; Área remanente 1: 307.45 m², Abscisa inicial K 1 + 610.38 - Abscisa final K 1 + 651.96, por el NORTE con FABIAN ALBERTO FITZGERALD CHAVARRIAGA, CON LOS NODOS (34-6) en una longitud de 0.45 m, por el ORIENTE con EL AREA REQUERIDA DEL MISMO PREDIO, CON LOS NODOS (6-5) en una longitud de 41.61 m, por SUR con EL AREA REQUERIDA DEL MISMO PREDIO, CON LOS NODOS (5-2) en una longitud de 34.67 m, por

el OCCIDENTE con LINA ALEXANDRA ACEVEDO GALVIS, CON LOS NODOS (2-34) en una longitud de 58.28, Área remanente 2: 250.46 m², Abscisa inicial K 1 + 613.73 -Abscisa final K 1 + 637.75, por el NORTE con INVERSIONES SAN HERNANDO, CON LOS NODOS (12-19) en una longitud de 22.37 m, por el ORIENTE con NO APLICA en una longitud de 0.00 m, por el SUR con EL AREA REQUERIDA DEL MISMO PREDIO, CON LOS NODOS (19-13) en una longitud de 22.90 m, por el OCCIDENTE con EL AREA REQUERIDA DEL MISMO PREDIO, CON LOS NODOS (13-12) en una longitud de 24.02m.; áreas todas que suman el total del área objeto de adquisición, esto es, 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m².

TERCERA: Que en la sentencia por medio de la cual se decrete la expropiación, contenga igualmente la cancelación de cualquier gravamen, limitación al dominio o medida cautelar que recaiga sobre el inmueble que requiere la entidad.

CUARTA: Que se ordene el registro de la sentencia de expropiación y la respectiva acta de entrega en el folio de matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, a efecto de que sirva de título de dominio a favor del Departamento de Antioquia.

QUINTA: Que en la sentencia mediante la cual se decrete la expropiación judicial a favor del Departamento de Antioquia, se ordene a la administración de la PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE PH, realizar las gestiones tendientes a fin de que el inmueble requerido por el proyecto sea excluido del Reglamento de Propiedad Horizontal a la que actualmente se encuentra sometido, conforme se consigna en la anotación No. 001 del folio de matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia.

Lo anterior se fundamenta en el hecho que el predio requerido y que quedará a nombre del Departamento de Antioquia debe estar libre de limitaciones al dominio por tratarse de inmuebles declarados como utilidad pública.

SEXTA: Que en atención a que el propietario del predio objeto de expropiación, realizó entrega anticipada del inmueble el día 23 de septiembre

de 2020, no se hace necesario dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014.

SÉPTIMA: Que con fundamento en la ausencia de controversia del valor del avalúo por parte de propietario dentro del presente proceso de adquisición predial, dada la imposibilidad jurídica que se expondrá en el capítulo de los hechos, se solicita al despacho que en la sentencia emitida, ordene abstenerse de generar los gravámenes e imposiciones legales y fiscales propios de la expropiación judicial, esto es, renta gravable, ganancia ocasional y demás disposiciones legales, dada la singularidad del presente caso, con fundamento en lo establecido en la ley 9 de 1989, artículo 28 que señala:

""ARTICULO 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4o., del artículo 15." (negritas y cursivas fuera del texto), condiciones que se encuentran probadas dentro del presente sumario.

OCTAVA: Que con fundamento en lo anterior y acorde con lo señalado en el artículo 399 numeral 7 del CGP, se ordene como indemnización del inmueble requerido, el valor contenido en el Avalúo Comercial Corporativo No. TY-102_TT-T2-007F, elaborado por la Lonja Avalbienes, de fecha 27 de marzo de 2.020, que sirvió de base para el alcance de oferta formal de compra, notificada al apoderado del titular inscrito el 23 de septiembre de 2020, es decir, la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$341.844.908); con la debida advertencia, que se excluye de dicho valor el concepto de daño emergente consignado en el avalúo comercial referido, toda vez que su fundamento está enmarcado dentro de la Resolución 898 de 2014, permitido exclusivamente para los casos de adquisición predial por vía de escrituración, situación que no se da en el presente caso.

NOVENA: Que adicional a lo anterior, el despacho tenga en cuenta que en el proceso administrativo de la gestión predial, se llevó a cabo un pago al propietario por la suma de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$147.334.120), valor que se solicita sea descontado del valor definitivo ordenado dentro de la sentencia judicial.”

FUNDAMENTOS FÁCTICOS.

Se expusieron los siguientes:

1. Que el Departamento de Antioquia, a través de la Resolución No. S201500094236 del 10 de marzo de 2015, modificada por la Resolución S2017060084232 del 9 de junio de 2017 y por la Resolución S2018060000225 del 4 de enero de 2018 y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto Vial Cañasgordas – Santa Fe de Antioquia (Túnel del Toyo), ubicado en el departamento de Antioquia.

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, el Departamento de Antioquia suscribió el Contrato No. 4600004806 de 2015 de la referencia con el Consorcio Antioquia al Mar, dentro del cual en su literal k) de la Cláusula Primera del señalado Contrato, el Departamento de Antioquia delegó en el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que esta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y por la Ley 1882 de 2018.

2. Que El DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, para desarrollar el contrato antes referido, requiere un inmueble con una cabida total de 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m², determinada dentro de las Abscisa inicial K1 + 591.52 I y Abscisa final K1 + 672.94 D y ficha predial TT-T2-007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, con sus respectivas coordenadas de localización, de un predio denominado como “LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE”, ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA

FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. **024-15565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No.050420001000000280351801000042, junto con los cultivos y especies vegetales que en él se encuentran, cuyos linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública No.4036 del 25 de septiembre de 2008 otorgada en la Notaría Primera de Envigado.

3. Que el predio fue adquirido por el actual propietario, señor RIGOBERTO SALAZAR MONTES mediante compraventa efectuada por el señor JUAN JOSE MERLANO SALAZAR a través de Escritura Pública No. 4036 del 25 de septiembre de 2008 otorgada en la Notaría Primera de Envigado, registrada en anotación No.005 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia; que dicho predio forma parte de la Parcelación Palma Real de Santa Fe, conforme a la escrituras públicas No.1921 del 18 de abril de 2005, expedida por la Notaría 12 de Medellín, aclarada por la escritura No. 8185 del 21-12-2005 de la Notaria 12 de Medellín, escrituras aclaradas a su vez mediante escritura 5848 del 23-11-2009 de la Notaria 25 de Medellín y modificada por la escritura No.6818 del 11 de diciembre de 2009, otorgada por la Notaria 29 de Medellín, inscrita en el folio de matrícula en las anotaciones No. 01,03, 06 y 07.

4. Que inicialmente, el Departamento de Antioquia, con base en el Avalúo Comercial No. TY-002_TT-T2-007F de fecha 8 de febrero de 2018, formuló al titular del derecho real de dominio, el señor RIGOBERTO SALAZAR MONTES, oferta formal de compra con radicado 2018030072952 del 25 de abril de 2018, sobre un área de 0.358139 Ha, junto con los cultivos y especies vegetales que en él se encuentran, con el objeto de iniciar las diligencias administrativas tendientes a la enajenación directa y voluntaria.

5. Que el primer precio ofertado al propietario se discriminó así: por avalúo comercial la suma de DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$290.965.778) y por concepto de daño emergente la suma de TRES MILLONES SETECIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.702.462)

6. Que dicha oferta fue notificada al propietario del bien Sr. JUAN JOSE MERLANO SALAZAR, el día 21 de mayo de 2018.

7. Que mediante oficio con radicado 2018030217498 del 28 de mayo de 2018, se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, la inscripción de la oferta formal de compra de la franja de terreno referida, misma que fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 024-15565, conforme a la anotación No. 10 de fecha 31 de mayo de 2018

8. que el 30 de mayo de 2018, el propietario del bien solicitó que en la propuesta de compra se incluyera el área sobrante, o sea que hicieran una propuesta sobre el 100% del predio.

9. Que en consecuencia de la anterior solicitud, el Consorcio Antioquia al Mar, encargado de la gestión predial del proyecto, dio respuesta al propietario mediante oficio de radicado ADME-0442 del 21 de junio de 2018, donde determinó someter a estudio la compra de dicha área.

10. Que el 10 de julio de 2018 el propietario del bien, aceptó la oferta de compra, razón por la cual se procedió a realizar la promesa de compraventa ante la Notaría 17 de Medellín el 17 de Diciembre de 2018 y firmado por el Departamento de Antioquia el 11 de enero de 2019..

11. Que el 27 de febrero de 2019, el Departamento de Antioquia realizó el primer pago al Señor RIGOBERTO SALAZAR MONTES del 50% del avalúo comercial notificado, el cual se realizó por la suma de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTE PESOS (\$147'334.120).

12. Que revisada la solicitud de la compra de la totalidad del lote, en vista de la no desarrollabilidad de la misma, encontraron ajustada dicha reclamación, conforme a la visita física y jurídica del área sobrante del predio, razón por la cual procedieron a realizar un nuevo informe de avalúo comercial corporativo, el cual se expidió con el número TY-102_TT-T2007F, realizado por la corporación Avalbienes el 28 de junio de 2019, sobre el total del área de 0.413930 Ha. Sobre el cual le fue notificado al apoderado JUAN JOSE MERLANO SALAZAR el 13 de enero de 2020.

13. Que el precio final ofertado por la totalidad del predio, se discriminó así: por el avalúo comercial la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (341 ' 844.908) y por concepto de daño emergente la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$4 ' 324.558) conforme al avalúo corporativo N°. TY-102_TT-T2-007F, elaborado por la Lonja Avalbienes, de fecha 27 de marzo de 2020, debidamente aprobado por la interventoría del proyecto.

14. Que dicha oferta fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 024-15565 conforme consta la anotación 12 del 6 de octubre de 2020.

15. Que el Señor RIGOBERTO SALAZAR MONTES una vez aceptada la oferta procedió a firmar el acta de entrega el 23 de septiembre de 2020.

16. Que de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 024-15565, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa fe de Antioquia, sobre el inmueble pesan las siguientes medidas cautelares y/o limitaciones al dominio:

"Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante la escritura pública No. 1921 del 18 de abril de 2005 de la Notaria Doce de Medellín, aclarada por la escritura No. 8185 del 21-12-2005 de la Notaria 12 de Medellín, escrituras aclaradas a su vez mediante escritura No. 5848 del 23-11-2009 de la Notaria 25 de Medellín y modificada por la escritura No. 6818 del 11 de diciembre de 2009, otorgada por la Notaria 29 de Medellín, inscrita en el folio de matrícula en las anotaciones No. 01, 03, 06 y 07."

17. Que atendiendo que las actividades para la realización de la reforma al reglamento de propiedad horizontal (requisito previo a la suscripción de la escritura de compraventa) no dependen exclusivamente de la voluntad del propietario, sino además están sujetas a las diligencias que para tales efectos realice la administración de la parcelación Palma Real, el Consorcio Antioquia al Mar, encargado de la gestión predial del proyecto, realizó todo el acompañamiento posible para el logro de tal fin, verificando el desarrollo de las siguientes actividades:

✓ El Contratista mediante oficio ADME 2041 del 5 de octubre de 2020, realizó requerimiento al propietario solicitando “información de avance en el trámite de reforma al reglamento de propiedad horizontal”. Sin respuesta recibida.

✓ Que el 29 de octubre de 2020, mediante correo electrónico, el propietario, realizó requerimiento a la Parcelación Palma real, con el objetivo de solicitar información referente a la reforma al reglamento, a fin de poder dar continuidad al trámite escritural del inmueble.

✓ Que la Parcelación Palma Real, no emitió respuesta alguna del requerimiento radicado por el propietario.

18. Que ante la dificultad evidenciada para lograr la reforma al reglamento de propiedad horizontal requerida para la venta del inmueble, por la demostrada ausencia de las diligencias necesarias por parte de la administración de la Parcelación Palma Real, pese a los insistentes requerimientos de la gestión predial del proyecto y del propietario, este hecho constituye indiscutiblemente una situación insuperable para el titular del derecho real de dominio de llevar a cabo a feliz término su escrituración, configurándose así una imposibilidad jurídica para el propietario de acceder a la realización del trámite, lo que impide que el mismo pueda hacer entrega del inmueble al Departamento de Antioquia saneado y libre de limitación al dominio.

19. Que no obstante haberse observado la disposición clara y expresa por parte del titular del predio de llevar a cabo el proceso de enajenación voluntaria, a través de actos como la aceptación de la oferta, aceptación de alcances de oferta, la realización de requerimientos a la parcelación para obtener la reforma al reglamento de propiedad horizontal, firma de la promesa de compraventa y la entrega de inmueble; estos hechos no fueron suficientes para superar el obstáculo jurídico antes mencionado, existiendo una imposibilidad jurídica para suscribir la escritura pública de compraventa, a través de la cual se transfiera el dominio al Departamento de Antioquia del inmueble.

20. Que conforme lo prevé el artículo 58 de la Constitución Política, podrá haber expropiación judicial cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador mediante sentencia e indemnización

previa, circunstancias que se presentan en el caso objeto de estudio y que se encuentran previstas en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, así mismo, podrá decretarse la expropiación del inmueble cuando exista animo por parte del propietario de negociar voluntariamente el inmueble, pero por circunstancias ajenas a su voluntad sea imposible terminar la enajenación voluntaria, esto, de conformidad con lo estipulado en el artículo 28 de la ley 9 de 1989, el cual reza:

"ARTICULO 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4o., del artículo 15." (negritas y cursivas fuera del texto), condiciones que se encuentran probadas dentro del presente sumario.

21. Que ante la imposibilidad jurídica de llevar a cabo la enajenación voluntaria, se dio por agotada la etapa de enajenación voluntaria y se procedió a iniciar el proceso de expropiación judicial de conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1564 de 2012, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018.

22. Que el Departamento de Antioquia expidió la Resolución No.2021060007050 del 24 marzo de 2021, mediante la cual se ordenó "Por la cual se ordena por motivos de utilidad pública e interés social iniciar el trámite para la expropiación judicial de un predio identificado con la ficha predial TT-T2-007F, denominado como "LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE", ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia y cédula catastral No. 050420001000000280351801000042, de propiedad de RIGOBERTO SALAZAR MONTES identificado con cédula de ciudadanía No. 70.068.502 y necesaria para la ejecución del CONTRATO de OBRA PUBLICA No. 4600004806: PROYECTO "CONSTRUCCION DEL TUNEL DEL

TOYO Y SUS VIAS DE ACCESO”.

23. Que la Resolución No. 2021060007050 del 24 marzo de 2021, fue notificada mediante correo electrónico al apoderado JUAN JOSÉ MERLANO SALAZAR, identificado con cedula de ciudadanía número 71.746.091, el día 25 de abril de 2021.

24. Que en cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 2021060007050 del 24 marzo de 2021, artículo quinto, de la parte resolutive, en cuanto a comunicar la presente resolución a la PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE PH, se practicó esta diligencia el día 08 de abril de 2021.

25. Que notificada la Resolución No. 2021060007050 del 24 marzo de 2021 y vencido el término de ley, el propietario no interpuso recurso alguno.

26. Que la presente demanda no solo se dirige contra el propietario inscrito, sino contra la PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE PH, en atención a que la decisión que se determine en el presente proceso afecta sus intereses, por cuanto al encontrarse el predio requerido sometido a un reglamento de propiedad horizontal, se hace necesario que el despacho ordene con la sentencia la exclusión del inmueble del mencionado reglamento, lo que en consecuencia conlleva a la realización de una reforma al reglamento por parte de la parcelación. Lo anterior a fin de conformar el litisconsorcio necesario de que trata el artículo 61 del Código General del Proceso.

27. Que debido a la urgente necesidad que tiene el DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA de adquirir el inmueble de propiedad de RIGOBERTO SALAZAR MONTES, se me otorgó poder especial para instaurar la respectiva demanda, dado que el procedimiento establecido en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, fue agotado en su totalidad y no se logró la enajenación directa del bien requerido

TRÁMITE Y REPLICA.

La demanda fue admitida por auto del 15 de Setiembre de 2021, por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia. Este proveído fue

notificado personalmente a los codemandados RIGOBERTO SALAZAR MONTES y a la PARCELACION PALMA REAL SANTA FE PH (Archivo Digital 06)

Los codemandados no se opusieron a los hechos y pretensiones de la demanda, el apoderado de la PARCELACION PALMA REAL SANTA FE, se allanó a las pretensiones de la misma. .

CONSIDERACIONES

El objeto del presente proceso se concreta en que la demandante solicita decretar la expropiación de un lote de terreno con un área aproximada de 0.41393 Ha, del cual es propiedad del codemandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES y tiene un gravamen del cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal con la PARCELACION PALMA REAL P.H.

Una vez trabada la relación jurídico-procesal, resultó que el propietario RIGOBERTO SALAZAR MONTES, guardó silencio y la PARCELACION PALMA REAL P.H. a través de su apoderado judicial aceptó los hechos y solicitó que se prohiriera sentencia anticipada, por cuanto no hay pruebas por practicar

Pues bien: en el artículo 58 de la Constitución Política Colombiana establece el derecho a la propiedad privada, y lo limita en eventos de utilidad pública o de interés social, casos en los cuales tal derecho debe ceder al interés colectivo. Sobre la expropiación esa norma dispone: *"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."* De manera, entonces, que en aquellos eventos consagrados por el legislador, el Estado podrá expropiar a un ciudadano de su derecho de dominio respecto de determinado bien, siempre y cuando se otorgue una indemnización previa.

Mediante la Ley 9ª de 1989, se dictaron normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes, y se establecieron disposiciones para la adquisición y expropiación de bienes que se requirieran para el desarrollo de los fines establecidos en el artículo 10 del referido conjunto

normativo; el cual debe estudiarse en armonía con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 que modificó, y en algunos casos subrogó, gran parte de las disposiciones que sobre adquisición y expropiación de bienes traía la referida Ley 9ª.

En el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que modificó el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 se establecen los motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición y expropiación de inmuebles, y en el literal e) dispone tal norma: *"Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo."* Y en el artículo 59 de la misma ley, que reformó el artículo 11 de la Ley 9 de 1989, se enuncian las entidades legitimadas para efectuar la adquisición y la expropiación de un bien así: *"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."*

En el *sub iudice* se evidencia el cumplimiento de los requisitos para la procedencia de la expropiación. Así entonces: **(i)** existe resolución de expropiación del bien que interesa al proceso, pronunciada por el funcionario facultado para ello por el Gobernador de Antioquia mediante el Decreto 2020070000001 del 01 de enero de 2020, correspondiente a la Resolución N° 2021060007050 del 24 de marzo de 2021; **(ii)** la franja de terreno requerida por la entidad demandante, para el desarrollo de las actividades del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO VIAL CAÑASGORDAS – SANTA FE DE ANTIOQUIA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA (TÚNEL DEL TOYO), proyecto que se halla contemplado como de carácter prioritario, tal como lo establece según el artículo 19 de la ley 1682 de 2013, . Por tanto, el propósito para el cual será destinado se halla contemplado en el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997; **(iii)** se afirmó en la demanda la realización del trámite previo de enajenación voluntaria, situación

que fue reconocida por los demandados; y **(iv)** la demanda fue presentada dentro de los dos (2) meses siguientes a la firmeza de la Resolución N° 2021060007050 del 24 de marzo de 2021; pues la referida resolución fue notificada al propietario el 28 de abril de 2021, quién no interpuso recurso alguno, y la demanda fue presentada el 14 de julio de 2021.

Trabada la Litis, sin oposición a las pretensiones y estando pendiente para proferir sentencia anticipada, conforme al Art 278 numeral 2 del C.G.P., el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia declaró la falta de competencia por factor subjetivo para seguir conociendo de la demanda de expropiación y ordenó la remisión a la Oficina de Apoyo Judicial de Medellín, para que fuese repartida entre los Jueces Civiles del Circuito, correspondiéndole al 12 CCTO.; razón por la cual procedió con el estudio de la mismo y continuo con el trámite de éste.

Como se colige del examen precedente, están satisfechos todos los presupuestos para el éxito de la pretensión de expropiación, no existiendo oposición frente al monto de la indemnización, de manera que se decretará la expropiación pretendida por la actora como lo determina el numeral 7 del Art.399 C.G.P. En consecuencia, se ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda que obra en el folio de matrícula inmobiliaria N° 024-15565, comunicada por este Despacho mediante oficio 820 del 12 de diciembre de 2022 y que obra en la anotación N° 15 del certificado de tradición y libertad.

Finalmente, en lo relativo a la indemnización por la expropiación que se efectuará, se tiene en cuenta que el propietario de la franja de terreno a expropiar, ahora demandado, tuvo ánimo de negociar en la etapa de enajenación voluntaria por la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (341 ´ 844.908) y por concepto de daño emergente la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$4 ´ 324.558) conforme al avalúo corporativo N°. TY-102_TT-T2-007F, elaborado por la Lonja Avalbienes, de fecha 27 de marzo de 2020, debidamente aprobado por la interventoría del proyecto.

Sin embargo, el acuerdo no pudo realizarse por circunstancias ajenas a la voluntad de las mismas, ya explicadas aquí, sin que la demandante pudiera

recibir y culminar el proceso de transferencia del derecho de dominio del requerido lote de tierra.

Para rematar, al no existir oposición por parte del propietario del bien., habrá de darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9 de 1989, norma que está plenamente vigente, y que dispone:

*“Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y **el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiere sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4 del artículo 15.**”.* (Negrillas fuera del texto.)

De manera, entonces, que se prescindirá del trámite de avalúo, y la indemnización se establecerá en la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (341´844.908) y por concepto de daño emergente la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$4´324.558), que conforme lo mandado por numeral 8 del artículo 399 del Código General del Proceso, deberá ser consignada por la entidad demandante a órdenes del Juzgado, descontando el monto que ya había sido pagado antes de la presentación de la demanda, esto es la suma de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTE PESOS M.L. (\$147´334.120), saldo restante que será entregado al demandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES una vez el inmueble obre a nombre de la entidad demandante, para lo cual se seguirá el procedimiento dispuesto en los numerales 9, 10 y 12 del referido artículo 399. Además, se advierte que el demandado Rigoberto Salazar Montes, gozará del beneficio establecido en el artículo 15 inciso final de la Ley 9ª de 1989, que fue modificado por el artículo 35 de la Ley 3ª de 1991, de manera que el ingreso obtenido no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional; así mismo, y para los efectos de entregar el lote debidamente saneado, se ordenará excluir el lote 24

de la PARCELACION PALMA REAL SANTA FE DE ANTIOQUIA P.H. con M.I. 024-15565 y la cancelación de dicho gravamen. Corresponderá a la propiedad horizontal realizar las modificaciones al régimen de propiedad horizontal que se requieran dada la exclusión del lote en mención.

4. Las costas. Como ya se dejó visto, no se condenará en costas al codemandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES; pero sí a la codemandada PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE DE ANTIOQUIA P. H. las que se liquidarán por la secretaría en la debida oportunidad procesal.

LA DECISIÓN.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Se decreta la expropiación a favor del DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA y con destino al proyecto vial "**CONSTRUCCION DEL TUNEL DEL TOYO Y SUS VIAS DE ACCESO**" sobre el bien descrito así: *"inmueble de una cabida total de 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m², determinada dentro de las Abscisa inicial K1 + 591.52 I y Abscisa final K1 + 672.94 D y ficha predial TT-T2-007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, con sus respectivas coordenadas de localización, de un predio denominado como "LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE", ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No. 050420001000000280351801000042, junto con los cultivos y especies vegetales que en él se encuentran, cuyos linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública No. 4036 del 25 de septiembre de 2008 otorgada en la Notaría Primera de Envigado y son los siguientes: "Por el Norte, partiendo del mojón No. 28 al mojón No. 27, en una distancia de 42.95 ML, linda con la parcela No. 25 y del mojón No. 27 al mojón No. 33 en una distancia de 84.61 ML, linda con una quebrada, por el Oriente del mojón No. 33 al mojón*

No. 32, en una distancia de 26.73 ML, y del mojón No. 32 al 31, en una distancia de 36.45 ML, linda con la vía interna de la parcelación; por el Sur, del mojón No. 31 al mojón No. 30, en una distancia de 59.11 ML, linda con la vía interna de la parcelación; y por el Occidente del mojón No. 30 al mojón No. 29, en una distancia de 33.01 ML, linda con la parcela No. 23 y del mojón No. 29 al mojón No. 28, punto de partida, en una distancia de 15.83 ML linda con la vía interna de la parcelación.”.

SEGUNDO: Se decreta la cancelación de la limitación al dominio y la exclusión del régimen de propiedad horizontal, que pesa sobre el *LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE, ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No. 050420001000000280351801000042, régimen constituido mediante escritura pública 1921 del 18/04/2005 de la Notaría 12 de Medellín y que consta en la anotación 001 del folio de matrícula inmobiliaria N°. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia; misma que fue aclarada con las siguientes Escrituras Públicas:*

- 8185 del 21/12/2005 de la Notaría 12 de Medellín, que consta en la anotación 003 del citado certificado.
- 5848 del 23/11/2009 de la Notaría 25 de Medellín que consta en la anotación 005
- 6818 del 11/12/2009 de la Notaría 29 de Medellín, que consta en la anotación 007.

Corresponderá a la propiedad horizontal realizar las modificaciones al régimen de propiedad horizontal que se requieran dada la exclusión del lote en mención.

TERCERO: Se ordena la cancelación de la medida de inscripción de demanda que obra en el folio de matrícula inmobiliaria N° 024-15565, comunicada por este Despacho mediante oficio N° 820 del 12 de diciembre de 2022 y que obra en la anotación N° 15 del certificado de tradición y libertad del inmueble.

CUARTO: La indemnización por la expropiación decretada se establece en la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (341 '844.908) y por concepto de daño emergente la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$4 '324.558), que conforme lo mandado por numeral 8 del artículo 399 del Código General del Proceso, deberá ser consignada por la entidad demandante a órdenes del Juzgado, descontando el monto que ya había sido pagado antes de la presentación de la demanda, esto es la suma de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTE PESOS M.L. (\$147 '334.120), saldo restante que será entregado al demandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES. Se advierte que tal ingreso no constituye renta gravable ni ganancia ocasional, para fines tributarios.

QUINTO: No se condena en costas al codemandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES, por lo expuesto en la parte motiva.

SEXTO: Se condena en costas a la codemandada PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE DE ANTIOQUIA P. H. las que se liquidarán por la secretaría en la debida oportunidad procesal. Como agencias en derecho se fija la suma de *DIEZ MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M.L.* (\$10.256.000,00).

SEXTO: La presente sentencia se notificará a las partes por estados conforme al Art. 295 del C.G. del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

TATIANA VILLADA OSORIO
JUEZ

Firmado Por:

Tatiana Villada Osorio
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 012 Oral
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **67cdc5b2591a162fa98108f2206bd43e3fe9b07cd9b9044e2ac84a615665756c**

Documento generado en 12/02/2024 02:32:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>