

RADICACIÓN: 19698-31-12-001-2009-00048-02

TRÁMITE INCIDENTAL DE REGULACIÓN DE PERJUICIOS A CONTINUACIÓN DE UN PROCESO DECLARATIVO DE EXPROPIACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO- HOY AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI-VS CAUCADESA EN LIQUIDACION Y PROTEINAS DEL PACIFICO

INCIDENTANTE: PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA

## **REPÚBLICA DE COLOMBIA**



### **RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE: MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES

Popayán, trece (13) de abril del año dos mil veintiuno (2021).

#### **OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Corresponde resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte incidentante, frente a la Sentencia dictada en primera instancia por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA, el día 24 de noviembre de 2017, dentro del trámite incidental de regulación de perjuicios instaurado por PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA, en contra de INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO-, hoy AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

#### **LA DEMANDA Y SUS PRETENSIONES**

Solicita el incidentante PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA, según se extrae de lo que debía concretarse en el acápite de las pretensiones, condenar la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI- (antes INCO) a cancelar el valor de la oferta formal de compra realizada inicialmente y sus intereses moratorios generados desde el inicio del proceso de expropiación judicial hasta la fecha de interposición del incidente de regulación de perjuicios, más la indexación por el no pago oportuno; subsidiariamente que sea condenada a cancelar el valor del avalúo presentado por la ANI en la demanda inicial, más sus intereses moratorios.

Que, como consecuencia, se ordene el reconocimiento y pago de las siguientes sumas de dinero a favor de PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA:

Pretensiones principales

-Por ofrecimiento: \$61.548.250

-Por intereses moratorios desde mayo del 2009 hasta la presentación del incidente de regulación de perjuicios: \$ 133.061.931

-Indexación por el no pago oportuno liquidada desde la presentación del incidente hasta la fecha efectiva de pago: \$194.610.181

Pretensión subsidiaria

-Valor del avalúo: \$ 38.860.250

-Intereses moratorios desde mayo del 2009 hasta la fecha de presentación del incidente de regulación perjuicios: \$ 84.012.460.

-Indexación derivada del no pago oportuno liquidada desde la presentación del incidente hasta la fecha efectiva de pago: \$ 122.872.710.

Como soporte fáctico de las anteriores pretensiones se exponen varios hechos, los que este despacho organiza y resume de la siguiente manera:

1. El Instituto Nacional de Concesiones INCO, requirió para la realización del proyecto denominado "*Malla Vial del Valle del Cauca*", la apropiación de un área de terreno (1.134.40 metros cuadrados), que dijo, hacía parte del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 132-37147.

2. En razón a lo anterior, el 08 de marzo de 2002, realizó una oferta formal de compra por la suma de \$61.548.250 (oferta "hecha a quien no representaba legalmente a los Copropietarios del Parque Industrial Caucalesa, el que además se confundió con la Sociedad Caucalesa"), y, posteriormente ante la imposibilidad de materializarla, se ordenó "*por motivos de utilidad pública e interés social*" dar inicio al proceso de expropiación, según lo consignado en ese sentido, en la Resolución No. 563 del 30 agosto del 2006.

3. Iniciado el proceso de expropiación, se depositó a órdenes del Juzgado, el valor de \$19.430.125 a fin de obtener la entrega anticipada del bien, la cual se produjo el 01 de diciembre de 2009.

4. Tal como consta en el expediente de expropiación, INCO "*subsano*" la demanda aclarando que la misma no se dirigía a los COPROPIETARIOS DEL "PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA" sino frente a CAUCADESA S.A. en liquidación (quien determinó como propietaria de la franja de terreno a expropiar). No obstante, de manera posterior el A Quo previa declaración de nulidad e inadmisión de la demanda, terminó por rechazarla disponiendo a la parte demandante "*pagar los perjuicios causados a la parte demandada*", dejando vigente lo relativo a la entrega anticipada.

5.El "PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA" cuenta con personería jurídica de conformidad a la Resolución No. 404 del 14 de mayo de 2014 proferida por la Secretaría de Gobierno, Paz y Convivencia Ciudadana de Santander de Quilichao-Cauca, y, es beneficiario y por ende, está legitimado para exigir la indemnización de los referidos perjuicios, teniendo en cuenta que pese a su falta de notificación dentro del proceso; han transcurrido más de 8 años de causación de los mismos, pues además de no recibir suma alguna por la utilización del terreno que es de su propiedad, la carretera finalmente fue pavimentada y está siendo usufructuada. Adicionalmente, en el predio "*expropiado*" existían obras civiles, valla de concreto, andenes, árboles nativos que fueron derribados

perjudicando de manera drástica las ventas de los lotes y desarrollo del parque.

### **RESPUESTA DE LA PARTE INCIDENTADA**

Corrido el traslado de rigor y citada a la parte involucrada, se hizo el siguiente pronunciamiento:

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI- (antes INCO)<sup>1</sup> a través de su vocera judicial, contestó el incidente oponiéndose a la totalidad las pretensiones condenatorias formuladas en su contra, aceptando el hecho relativo a la constitución de propiedad horizontal del PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA, a través de la escritura No. 4891 del 20 de diciembre de 1997, anotado en el folio de matrícula No. 132-37147 de la Oficina de Instrumentos Públicos -ORIP- de Santander de Quilichao.

Frente a los hechos numerados en la demanda como 2,3 y 4 afirma que no le constan debido a que, en sus archivos no reposa oferta de compra que haya sido realizada por INCO; asevera que no es posible requerir copia de ella al registrador de instrumentos públicos, ya que no se encuentra inscrita en el certificado de tradición y libertad del bien objeto del proceso.

Agrega frente al hecho 10°, que el accionante no anexó prueba documental que demuestre el restablecimiento de su personería jurídica, por lo tanto, no está consignado que el PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I sea beneficiario de la eventual indemnización originada en la expropiación judicial.

Del mismo modo, manifestó que existe una ausencia de legitimación en la causa por activa, en el entendido que el incidentante no tiene titularidad del dominio del bien objeto de la litis, como tampoco ha sido parte del proceso mencionado, en sustento de su dicho trae a colación sentencias proferidas por la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup> en

---

<sup>1</sup> Ver folios 11 al 15 del cuaderno "incidente".

<sup>2</sup> Sentencia 54001-31-03-003-2008-00064-01 de 2015, SC1182 de 2016

las cuales se explican los criterios a tener en cuenta sobre la legitimación por activa, y por otra parte, arguye que de conformidad con el artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el bien objeto en controversia tiene la calidad de ser un bien común y son los copropietarios quienes están legitimados para presentar un incidente de perjuicios.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juez de primera instancia, resolvió negar las pretensiones propuestas en el incidente de regulación de perjuicios, determinando que el PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA no posee legitimación en la causa por activa al interior de este litigio.

Aclaró que si bien, en la Resolución No. 404 del 14 de mayo de 2014, expedida por la Secretaría de Gobierno Paz y Convivencia Ciudadana de Santander de Quilichao, se constata la inscripción de su personería jurídica, de su revisor fiscal y de su administradora, de la misma no es posible compendiar las personas que hacen parte del PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA, como tampoco que la conformación y reglamento de la propiedad horizontal de la incidentante se haya protocolizado en la escritura pública 4891 del 20 de diciembre de 1997, mediante la cual se reglamentó la propiedad horizontal del PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA, y que, la escritura pública 4911 de 1997, la cual reforma dicho reglamento, haya sido protocolizada, además en las mismas no hay señalamiento de si la propiedad horizontal es de la etapa I o de la etapa II.

Agregó que (*Minuto 34:57*): (...) "*Del folio de matrícula inmobiliaria número 132-37147 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao ( folio 3 al 5 del cuaderno del incidente y 72 al 77 del cuaderno principal) no se encuentra inscripción alguna relacionada con el PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA, si bien es cierto que en la anotación número 004 se tiene la inscripción de la escritura número 4891 del 20 de diciembre de 1997 en la notaría 14 de Cali, del reglamento de propiedad horizontal y loteo, en ella*

*intervienen las siguientes personas: Compañía Caucana de Desarrollo S.A. CAUCADESA S.A., esto es, el reglamento que se dio para la COMPAÑÍA CAUCANA DE DESARROLLO S.A. -CAUCADESA S.A.- y no para EL PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA."*

Reitera que conforme la escritura No. 4911 contenida en el folio 84 y 85 del cuaderno principal, no encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria 132-37147 anotación relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-35799 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

Finalmente, advirtió que en el interrogatorio de parte realizado a la señora MARIA ISABEL MEJIA A., administradora del PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA se le preguntó: *"¿manifieste al despacho si CAUCADESA S.A. en liquidación para la fecha de la demanda de expropiación en la que se presentó este incidente es el mismo PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA? contestó: La sociedad CAUCADESA S.A. era la propietaria de los lotes que se englobaron para constituir el PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA, propiedad horizontal que se constituyó en diciembre de 1997 por escritura pública, la cual en el mismo mes y año fue reformada para conformar la etapa I y etapa II del parque industrial CAUCADESA, es de anotar que la sociedad CAUCADESA S.A. quien fuera la propietaria de los lotes englobados desde hace varios años fue liquidada por la Superintendencia de Sociedades de Cali, así las cosas la sociedad CAUCADESA S.A. es totalmente diferente a la propiedad horizontal PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA, la cual está conformada por lotes de propiedad privada y zonas comunes de propiedad de los copropietarios, zonas comunes que yo represento y de la cual hace parte la zona expropiada por INCO, ahora ANI".*

Expresa, que dicha declaración da cuenta que el PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA es disímil de la COMPAÑÍA CAUCANA DE DESARROLLO CAUCADESA S.A., de la cual surgieron dos propiedades horizontales (sic), así mismo de los documentos que reposan en el expediente no es posible cotejar la conformación y existencia de la propiedad horizontal PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA.

En ese tenor y del análisis de las pruebas, concluye que no está acreditado que *"los copropietarios de la propiedad horizontal PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA sean los propietarios del inmueble que fue objeto del proceso de expropiación"*, siendo imposible determinar que hayan padecido unos perjuicios a causa del proceso principal.

### **LA APELACIÓN**

La parte incidentante a través de su mandatario judicial, mostró su inconformidad con la decisión de primera instancia, instaurando oportunamente recurso de apelación solicitando revocarla; señalando en los reparos concretos sustentados en la oportunidad concedida para ello, que la sentencia está viciada de nulidad de conformidad al numeral 6° del artículo 133 C.G.P., teniendo en cuenta que el *"incidente de regulación de perjuicios (que se inicia cuando mediante providencia se condena en abstracto)* se debe resolver mediante sentencia y la autoridad pretermitió la oportunidad para desarrollar los alegatos de conclusión antes de dictarla.

Paralelamente, reprocha la declaración realizada por el A Quo relativa a que no le asiste legitimación en la causa por activa. En ese orden, explica que el PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA no carece de ella, apoyándose en el artículo 4 de la Ley 675 de 2001, subrayando que con la inscripción de la escritura pública que formaliza la constitución de una propiedad horizontal en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos -ORIP- correspondiente, nace el reglamento de propiedad horizontal y por ende, la persona jurídica *"legitimada para realizar todos los actos y contratos encaminados a la protección y obligaciones de los todos los copropietarios."*

Adicionalmente, sostiene que el artículo 8 de la misma reglamentación, ha previsto que quien certifica la

existencia y representación legal de la persona jurídica es el Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto y que la *"inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. (...) En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales"*

Que para el caso, la Resolución No. 404 del 2014, obedece lo preceptuado en los artículos antes citados, en tanto que en la misma quedó *"acreditado que para solicitar la inscripción se presentó copia de las escrituras públicas Nos. 4.891 y 4.911 del 20 y 22 de diciembre de 1997 respectivamente, otorgadas ambas en la Notaría Catorce de Cali, mediante las cuales, primero se reglamenta la propiedad horizontal y después se reforma, por lo demás, único requisito exigido por el artículo 8° de la Ley 675 de 2.001"*, denotando la existencia de la propiedad horizontal y de su reglamento.

Añade, que en la misma Resolución se inscribió a la Dra. MARÍA ISABEL MEJÍA A., como administradora, representante legal de PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA, quien otorga poder para adelantar el incidente en el cual se deben reconocer los perjuicios causados al propietario del inmueble sujeto de entrega anticipada por parte del A Quo, máxime cuando en la Resolución No 563 del 30 de agosto de 2006, se señaló que el *"predio objeto de la expropiación judicial es de propiedad de los copropietarios del Parque Industrial Caucauesa y que se trata de una zona común sometida al régimen de propiedad horizontal..."*

#### **CONSIDERACIONES DE LA SALA**

En la actuación adelantada no se observa vicio o irregularidad que invalide lo actuado y que deba oficiosamente declararse; se verifica la presencia de los presupuestos procesales para efectos de dictar

sentencia de fondo, dado que ningún reparo se presenta frente a la competencia del juez que conoció del asunto en primera instancia, la capacidad de las partes, el adecuado ejercicio del derecho de postulación y la demanda en forma. En cuanto a la habilitación sustancial para ocupar los extremos de la litis, se harán diferentes consideraciones en lo que sigue de este proveído.

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO**

Por la naturaleza de las funciones que aquí nos compete desarrollar, acorde con la demanda, lo resuelto por el A Quo y especialmente, actuando en consonancia con los motivos del recurso de apelación formulado, en esencia, la Sala resolverá el siguiente interrogante:

¿Acertó el A Quo al emitir sentencia desestimatoria de las pretensiones incoadas en el incidente de regulación de perjuicios, declarando que encuentra configurada una falta de legitimación en la causa por activa?

### **TESIS DE LA SALA.**

Fueron abiertamente equivocadas las razones en las que el A Quo fundó la falta de legitimación por activa al interior de este proceso, no obstante, la sentencia desestimatoria de las pretensiones será confirmada, pero por las razones expuestas en la parte motiva de este pronunciamiento y que se resumen en esencia, en la falta de comprobación de la propiedad sobre el área de terreno que se pretendió expropiar y por ende, de los beneficiarios de la indemnización y/o los eventuales "perjuicios" sufridos a causa del trámite de expropiación que no se concluyó.

### **PRECISIONES CONCEPTUALES**

## **CONSTITUCIÓN - RECONOCIMIENTO Y CERTIFICACIÓN DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA COPROPIEDAD**

En el sistema jurídico colombiano, el régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas que reglamentan la división y organización de bienes inmuebles y copropiedades tales como edificios, conjuntos, bienes privados o de dominio particular, bienes comunes, entre otros.

La Ley 675 de 2001, define el régimen de propiedad horizontal como aquel que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido por construirse.<sup>3</sup>

Sobre el particular, la Corte Constitucional expresa:

*"En materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, "garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"<sup>4</sup> (Negrillas y Subrayas fuera de texto).*

La constitución del régimen de propiedad horizontal, se realiza mediante **escritura pública inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -ORIP-**, surgiendo automáticamente la personería jurídica, la cual tiene como objeto administrar los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de la propiedad horizontal.

En concordancia, con el artículo 8 de la citada ley, la inscripción y certificación de la existencia y

---

<sup>3</sup> Ley 675 de 2001, artículo 3.

<sup>4</sup> Corte Constitucional, sentencia C-376 del 2004.

representación legal de la persona jurídica, se efectuará ante las alcaldías municipales o distritales o ante la persona o entidad en quien delegue esta facultad, que se encuentren ubicadas dentro de la correspondiente jurisdicción territorial, presentando para su inscripción la escritura registrada de constitución de la copropiedad y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de representación legal y del revisor fiscal.

La representación legal de la persona jurídica es ejercida por el administrador, quien es designado por la Asamblea General de propietarios, sus funciones se rigen por la Ley 675 de 2001 y por el reglamento de la copropiedad, dentro de la cuales se encuentran velar por la preservación, el mantenimiento y la adecuada administración de las zonas y bienes comunes **y representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica**. Derivando en que la persona jurídica administradora de la copropiedad esté "*legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes...*"

Precisamente, la Corte, "*En sede constitucional consideró improcedente que todos los condueños de los bienes que forman la propiedad horizontal debiesen comparecer a los estrados judiciales cuando estimaran lesionados los derechos que comparten, a manera de un litisconsorcio necesario, aduciendo una consideración práctica, pues tal manera de interpretar la ley entorpecía "de hecho el ágil ejercicio del derecho de acción y lo que es peor del de defensa, habida consideración de la cada vez más frecuente constitución de unidades habitacionales o comerciales que abarcan un elevado número de copropietarios, dando al traste con el evidente propósito del legislador"* (STC861-2015)

... En ocasión posterior refrendó tal postura, también por vía constitucional, a partir de varios textos legales de la ley 675. De una parte, el artículo 32<sup>5</sup>, pues habilita a la persona jurídica para ejercer actos tendientes a prevenir o resolver asuntos que interesen o afecten a todos los copropietarios y

*que tengan incidencia directa en aquellos bienes y servicios comunes a ellos (CSJ. STL4551-2015)."*<sup>5</sup>

## **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

La legitimación en la causa representa el interés directo con las pretensiones de la demanda, pues se refiere a la posibilidad de formular o contradecir las mismas, tanto de la parte activa (demandante) como de la parte pasiva (demandando). Al tenor de lo aludido la Corte Suprema de Justicia ha manifestado:

*"La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo"*<sup>6</sup>

Paralelamente se ha expresado:

*"(...) La identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)" (G.J. CCXXXVII, vl, n.º 2476, pág. 486. En igual sentido: G.J. LXXXI, n.º 2157-2158, pág. 48), aclarando que «el acceso a la administración de justicia como garantía de orden superior (artículo 229 de la Constitución Política), para su plena realización, **requiere que quien reclama la protección de un derecho sea su titular, ya sea que se pida a título personal o por sus representantes**, pues, no se trata de una facultad ilimitada. Ese condicionamiento, precisamente, es el que legitima para accionar y, de faltar, el resultado solo puede ser adverso, sin siquiera analizar a profundidad los puntos en discusión"*<sup>7</sup> (Negrillas fuera de texto).

---

<sup>5</sup> SC563-2021.

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Radicado 6139, del 14 de marzo de 2002.

<sup>7</sup> Sentencia SC16279 del 2016 en la cual se hace referencia a las siguientes Sentencias: SC14658 del 23 de octubre de 2015 (Rad. 2010-00490-01) y el 1º de Julio de 2008 (Rad. 2001-06291-01).

## **ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

Por efectos metodológicos, no obstante, lo sometido al medio de impugnación vertical es la decisión adoptada dentro del trámite incidental de regulación de perjuicios, la Sala hará referencia a lo registrado dentro del proceso judicial de expropiación que dio origen a los presuntos perjuicios casados a favor de la parte incidentante:

- El Instituto Nacional de Concesiones INCO (posteriormente Agencia Nacional de Infraestructura - ANI-)<sup>8</sup>, requirió para el desarrollo del proyecto vial denominado "*Malla Vial del Valle del Cauca y Cauca*", la adquisición de una zona de terreno que afirmó se identificaba con la ficha predial No. 113601200-030C, ubicada en el sector de Santander de Quilichao y Villarica, con un área de 1.134,40 metros cuadrados, comprendida entre los siguientes linderos: "*NORTE: en una longitud de 16.30 mts con predio Caucadesa; ORIENTE: en una longitud de 88.35 mts con predio de copropietarios parque Caucadesa; SUR: en una longitud de 12.35 mts con quebrada y predio de Cesar Salazar; OCCIDENTE: en una longitud de 99.10 mts con vía panamericana*".

-INCO refirió en los actos administrativos emitidos para lograr la adquisición de la mencionada área, que esta inicialmente hacía parte del predio identificado con M.I. **132-35799**, sin embargo - "*para cuando se iba a realizar la oferta formal de compra*" - ese predio y 7 más identificados con M.I. 132-0035805, 132-0012137, 1320021087, 132-0025486, 132-0024682, 132-0024009 y 132-0010898, habían sido englobados (E.P. 4523 del 25 de noviembre de 1997, otorgada ante la Notaría Catorce de Cali - V)<sup>9</sup>, dando origen a un lote de mayor extensión identificado con matrícula

---

<sup>8</sup> A folio 172 del expediente de expropiación Decreto 4165 de 2011 "Por el cual se cambia la naturaleza jurídica, cambia de denominación y se fijan otras disposiciones del Instituto Nacional de Concesiones - INCO".

<sup>9</sup> Así aparece en la Resolución No. 563 de 30 de agosto de 2006 emitida por INCO y visible a folios 55- 58 del cuaderno "expropiación".

inmobiliaria número **132-37147** de propiedad de los **Copropietarios del "Parque Industrial Caucalesa"**.

-Bajo ese análisis, INCO realizó "oferta de compra formal" en el año 2002 a los Copropietarios del "Parque Industrial Caucalesa" por valor de \$61.548.250. De dicha oferta se notificó al señor Luis Armando Zea el 22 de enero del año 2003.

-El 30 de agosto de 2006 Inco emitió Resolución 563, en la cual se refiere que el lote de mayor extensión, esto es, el **132-37147** soportaba diferentes gravámenes (hipoteca y embargo), razón por la cual no era posible "llegar a una enajenación voluntaria del área requerida", procediendo a declarar agotada esa etapa, ordenando "por motivos de utilidad pública e interés social", el inicio del trámite judicial de expropiación.

-La demanda de expropiación se presentó en contra de los Copropietarios del "Parque Industrial Caucalesa", y en contra de Proteínas del Pacífico en Liquidación (a favor de quien se registraba un embargo sobre el lote de mayor extensión del cual hacía parte el área a expropiar).

-La demanda inicialmente fue inadmitida por auto del 26 de mayo de 2009, advirtiéndole al A Quo que el folio de M.I. **132-37147** aportado en los anexos se registraba como un folio "cerrado", debiendo aclararse ello y especificarse si el área a expropiar pertenecía a Caucalesa o a sus copropietarios (sic).

-Al subsanar la demanda Inco "aclaró" que el folio **132-35799** era el que se encontraba activo, y, el folio **132-37147** estaba cerrado<sup>10</sup>, razón por la cual, la demanda se dirigía en contra de Caucalesa en

---

<sup>10</sup> Así también lo expuso a solicitud del Juzgado, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao mediante oficio 135 del 14 de agosto de 2009 en el que dijo: "En atención a su oficio No. 436 del 03 del presente año, informo a usted, que el folio No, 132-35799 se encuentra ACTIVO, mientras que el folio No, 132-37147, se encuentra CERRADO".

liquidación y no en contra de los Copropietarios del Parque Industrial Caucalesa.

-Presentada esa subsanación el A Quo admitió la demanda en contra de Proteínas del Pacífico en Liquidación y la COMPAÑÍA CAUCANA DE DESARROLLO S.A. EN LIQUIDACIÓN CAUCADESA S.A; auto del 31 de agosto de 2009.

-El 10 de diciembre de 2009 se produjo la entrega anticipada del bien, a la cual Caucalesa no compareció dejando el A Quo constancia de la imposibilidad de surtir a esa fecha, su notificación. Por auto del 18 de noviembre de 2009 se anotó que la parte accionante había consignado a órdenes del juzgado la suma equivalente al 50% *"del avalúo practicado para efectos de la enajenación voluntaria"*.

-En lo corrido del 2012 y 2013, la parte demandante tramitó la notificación de Caucalesa en Liquidación dirigiendo oficio citatorio para notificación personal y notificación por aviso, a Beatriz Gómez de Dussan en calidad de liquidadora de la referida Sociedad.

-El 05 de agosto de 2013, esto es, 4 años después de haberse iniciado el proceso, el Juzgado declaró la nulidad de todo lo actuado desde el auto admisorio (sic) para integrar como litis consorcio necesario (sic) a los Copropietarios del Parque Industrial Caucalesa a quienes además se había realizado la oferta formal de compra y contra quienes por acto administrativo expedido por Inco, se había determinado, debía dirigirse la demanda de expropiación, aclarando que conservaba validez la diligencia de entrega anticipada. Por auto del 22 de agosto de 2013 el despacho requirió los nombres de todos y cada uno de los Copropietarios del Parque Industrial Caucalesa (sic) para surtir las notificaciones correspondientes.

-En cumplimiento a lo anterior, la parte demandante allegó al proceso copia de la Resolución 404 de 2014 mediante la cual la Secretaría de Gobierno, Paz y Convivencia Ciudadana de la Alcaldía de Santander de Quilichao - Cauca, "*inscribe la persona jurídica Parque Industrial Caucalesa I Etapa, propiedad horizontal con domicilio en el kilómetro 43 de la Vía Cali - Popayán*" y como su administradora a la señora María Isabel Mejía Arango, a quien se ordenó notificar de la demanda, según auto del 07 de diciembre de 2015.

-Dirigida la citación para notificación personal, la señora María Isabel Mejía presentó memorial en el despacho advirtiéndole que el oficio citatorio se había dirigido a ella, como representante de la Sociedad Caucalesa, aclarando que no representaba a esa persona jurídica, que contrario a ello, representaba a la propiedad horizontal Parque Industrial Caucalesa I Etapa pidiendo que, en esa calidad, se surtiera la notificación.

-Por auto del 16 de agosto de 2016, el A Quo desconociendo elementales conceptos de derecho procesal, declara de "nuevo" la nulidad (sic) de todo lo actuado (sic), y concede a la parte demandante el término de 5 días para que subsane (sic) los defectos que en ese proveído le señala (Esto Es, aportar el nombre de todos los copropietarios del Parque Industrial, el certificado de tradición donde figuren dichos copropietarios, las escrituras mediante la cual se adquiere el bien y la oferta realizada a cada uno de ellos o su representante, según lo dispuesto en el artículo 451 del C.P.C.).

-Posteriormente y ante el silencio de la parte, emite auto del 29 de ese mes y año en el cual ordena el rechazo de la demanda, providencia adicionada en auto del 09 de septiembre en la cual dispone "**condenar a la parte demandante a pagarle los perjuicios causados a la parte demandada**", condena que hizo aplicando por

analogía (sic) lo dispuesto en el artículo 459 del C.P.C. vigente para ese entonces.

-Lo anterior, originó que Parque Industrial Caucalesa I Etapa iniciara el trámite incidental que ahora ocupa el estudio de la Sala. En él pidió a título de "perjuicios", ser indemnizado pues el terreno de su propiedad fue "expropiado" está siendo usufructuado y no han recibido "suma alguna" por ese concepto.

-El A Quo en audiencia del 24 de noviembre de 2017, negó las pretensiones de la parte incidentante "por falta de legitimación en la causa", la que, a su vez, fue alegada por la parte incidentada en el término de traslado correspondiente. Dos años después resolvió solicitud de nulidad presentada frente a esa providencia (auto del 01 de noviembre de 2019), y, por auto del 13 de noviembre de 2019 negó la adición pedida por la parte incidentante, remitiendo el expediente a esta Corporación en enero de la anualidad anterior.

-Bajo los anteriores lineamientos esta Sala observa el deficiente y apático cumplimiento del A Quo de los deberes como director del proceso y del despacho; el defectuoso trámite que impartió al proceso de expropiación en el que, debía realizar un estudio serio y juicioso<sup>11</sup>, máxime cuando además de involucrar el interés general y los recursos públicos, no podía avocarse sin la determinación de los propietarios del bien sujeto a expropiar parcialmente.

-Lo anterior, además, porque luego de 7 años (contados desde la presentación de la demanda), rechazó el libelo genitor, estando de por medio la entrega anticipada del bien sin definir, a favor de quien debía pagarse la indemnización por la expropiación que finalmente no concluyó; por ende, a más de no registrarse la inscripción de la demanda, tampoco se

---

<sup>11</sup>Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 24 de junio de 2014, M.P: Fernando Giraldo Gutiérrez.

produjo el registro de la Sentencia para que sirviera de título a la entidad demandante, ni mucho menos, se concretó sobre la cancelación de gravámenes, embargos e inscripciones que recayeran sobre este, pues no dilucidó si quiera, **la existencia jurídica del bien que entregó.**

-Como el inicuo trámite no generó mayor reproche de la entidad demandante ni de los múltiples apoderados que dijeron "representarla", y, el auto que terminó por rechazarlo en esos términos no mereció ningún pronunciamiento de esos profesionales del derecho, esta Sala carece de competencia funcional para hacer alguna disposición frente a lo ahí decidido y que cobró su ejecutoria varios años atrás.

-Sin embargo, a él se hace referencia por tener incidencia directa en lo que debe analizarse frente al trámite incidental de regulación de perjuicios sometido a estudio de la Sala.

-Para esta Corporación es relevante resaltar, que conforme a lo contenido en los actos administrativos expedidos por el entonces INCO, el área a expropiar equivalente a 1.134,40 metros cuadrados hacía parte en principio, de otra de mayor extensión. Expresan dichos actos administrativos que el área de mayor extensión correspondía al predio identificado con matrícula inmobiliaria número 132-37147.

-No obstante, para cuando se presentó la demanda de expropiación y se anexó el folio de matrícula inmobiliaria 132-37147 este se encontraba cerrado, lo que así le corroboró la autoridad registral al A Quo, quien, a partir de ese hecho, generó un análisis equivocado y desafortunado, sobre quienes debían soportar la legitimación por pasiva en el proceso, confusión en la que los apoderados judiciales de Inco no aportaron teniendo la carga de hacerlo, mayor clarificación.

-Lo que con algún grado de probabilidad infiere la Sala de los folios de matrícula inmobiliaria y las escrituras que posteriormente aportó la parte incidentante es lo siguiente:

-Que el área de 1.134,40 metros cuadrados requerida por INCO según lo afirmó dicho instituto, inicialmente hacía parte del predio 132-35799, el que fue englobado (junto con 7 predios más) al predio 132-37147.

-Conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012, "por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones", el folio que fue materia de englobe (132-35799) debería haberse cerrado, sin embargo, continuó activo, según se lee a folios 93 y siguientes del cuaderno de expropiación.

-La explicación sobre ese aspecto, bien pudo buscarse en la autoridad registral, a quien nada se le consultó. Sin embargo, revisado el contenido de lo que dispone el artículo 55 de ese precepto normativo se lee:

**"Artículo 55. Cierre de folios de matrícula.** Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado". (Negritas y Subrayas fuera de texto).

-Al revisar el folio 132-35799 se lee al final de todas las anotaciones la siguiente acotación: "CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS MATRICULAS 120-37174", y, al revisar el folio 120-37174, se lee: "MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRÍCULAS ... 120-35799", lo que corrobora el hecho del englobe y la obligación que en principio tenía la autoridad registral de cerrar el folio que fue materia de englobe, lo que en todo caso, no sucedió,

desconociéndose la razón que justifique el haberlo mantenido activo.

-Al margen de lo anterior, lo cierto es que si como lo afirmó INCO, el área a expropiar hacía parte inicialmente del predio 132-35799 y este fue englobado al 120-37174, los propietarios de dicha área debían buscarse en el último de los folios y no en el primero, lo que así se determinó inicialmente en la demanda pero ante la inadmisión de la misma, la entidad demandante terminó por modificar la parte pasiva, se reitera, incurriendo ambos (autoridad judicial y accionante) en una clara confusión en ese sentido, encauzándose el proceso de expropiación en contra de la COMPAÑÍA CAUCANA DE DESARROLLO S.A. EN LIQUIDACIÓN CAUCADESA S.A.

-Al revisar el folio 120-37174 anexo a la demanda y posteriormente remitido al A Quo por la oficina de registro, se otea que efectivamente este se encuentra **cerrado**, y al final, contiene la siguiente anotación: "CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRÍCULAS: 132-37233, 132-37234, 132-37235, 132-37236, 132-37237, 132-37238, 132-37239, 132-37240, 132-37241, 132-37242, 132-37243, 132-37244, 132-37245, 132-37246, 132-37247, 132-37248, 132-37249, 132-37250, 132-37251, 132-37252, 132-37253, 132-37254, 132-37255, 132-37256, 132-37257, 132-37258, 132-37259, 132-37260, 132-37261, 132-37262, 132-37263, 132-37264, 132-37265, 132-37266, 132-37267, 132-37268, 132-37269, 132-37270, 132-37271, 132-37272, y, 132-37313" (Folios 73 y sgtes del cuaderno de expropiación).

-Ese folio da cuenta, además, en su anotación número 4 de fecha 23 de diciembre de 1997, de la inscripción de la E.P. 4891 del 20 de diciembre de 1997 en la cual la Compañía Caucana de Desarrollo CAUCADESA S.A. "**constituye reglamento de copropiedad** y loteo (se segregaron 40 lotes)".

-Sobre la apertura de matrículas en registro de propiedad horizontal, la Ley registral dice lo siguiente:

**"Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe.** Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

**Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal.** Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia. (Negritas y subrayas fuera de texto)".

-Conforme a lo anterior, era necesario clarificar el por qué si tal como lo reporta la anotación número 4 del folio 120-37174, se segregaron 40 lotes, aparecen abiertas con base en él, no 40 sino 41 matrículas inmobiliarias, preguntándole a la autoridad registral si era probable, v.g. que 40 pertenezcan a las unidades inmobiliarias privadas y 1 de ellas a sus zonas comunes, pues lo cierto era que, INCO había afirmado que la zona a expropiar hacía parte de las zonas comunes y que pertenecía a los Copropietarios del Parque Industrial, lo que no logra verificarse en ninguno de los folios que aportó con la demanda de expropiación (La 132-35799 formó parte del englobe a la 120-37174 y esta última estaba CERRADA).

-Lo anterior conduce a una conclusión elemental: La entidad demandante ni el A Quo identificaron quien o

quienes podían disponer jurídicamente del inmueble y por ende, quienes debían comparecer a un trámite en el que se definiría sobre su enajenación forzosa, pues el título que así lo definiera no existe agregado al proceso, ni tampoco su registro (teoría del título y el modo), lo que imposibilita definirlo en este trámite.

-Incluso si se desplegara una actividad oficiosa en ese sentido, que hiciera la tarea que ni la entidad ni el A Quo cumplieron, pudiera hacerse disposición de pago alguna, ello significaría suponer que sobre el área de las zonas comunes eventualmente segregada del folio 120-37174 se encuentra la de los 1.134,40 metros cuadrados, sobre la que se itera, nunca se identificó su existencia y naturaleza jurídica, soslayando con ello, los diversos derechos que le asisten a ambas partes y a terceros, en la discusión y determinación que sobre ello no se agotó y para la que se supone, esta creado el trámite declarativo - verbal especial- de la expropiación, al punto que, si los derechos reales principales se encuentran en litigio, la demanda también debe dirigirse contra todas las partes del respectivo proceso y contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en él, a fin que el precio que deba pagarse por la indemnización quede a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado, siendo que para la determinación del precio a indemnizar el actual artículo 399 del C.G.P. establece también el trámite a seguir y los requisitos a cumplir en ese sentido, y para presentar las contradicciones correspondientes, sin pasar por alto el derecho de oposición del tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada concedido en el mismo precepto normativo; todo lo cual, requiere de manera previa, la identificación del bien a expropiar y de la persona o personas que ejerzan derechos reales sobre el mismo.

-Sobre ese tópico y en palabras de la Corte Suprema de Justicia, la expropiación es *"un acto contra la voluntad del dueño pero en provecho público o social; es una figura esencialmente distinta de derecho público, enderezada al bien de la comunidad y en virtud de la cual, por motivos superiores, la Administración toma la propiedad particular y como esta medida genera daño, éste se satisface mediante una **indemnización**"*<sup>12</sup>, última que debe ser *"justa, de acuerdo con lo previsto en el Num. 21.2 del Art. 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos"*<sup>13</sup>, y, precedida de unas etapas que la parte incidentante además y para el sub examine, alega no cumplidas satisfactoriamente, en tanto que las ofertas de compra se hicieron a quien *"no tenía la representación"* del supuesto propietario del bien a expropiar, aunado a que la inscripción ante la autoridad municipal de la persona jurídica que ahora se atribuye la titularidad del bien solo se hizo en el año 2014, calenda en la que se certificó su representación legal, o al menos, eso es lo que aparece registrado en el infolio.

-Lo anterior en todo caso, no significa que la persona jurídica, el reglamento de propiedad horizontal denominado en la E.P. 4891 del 20 de diciembre de 1997 **"PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA"**, sea inexistente y menos, como erradamente lo ha sostenido de manera insiste el A Quo, que deban comparecer al trámite judicial cada uno de sus copropietarios a fin de legitimarse en la causa por pasiva, explicando de paso, que también es incorrecto sostener que ante la reforma realizada a la Copropiedad para dividirla en etapas existen *"dos personas jurídicas"*, siendo la copropiedad una sola al margen de las etapas en que se divida<sup>14</sup>, último aspecto que afecta los coeficientes de

---

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 11 de diciembre de 1964, M.P. Julián Uribe Cadavid.

<sup>13</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-133 de 2009, M.P: Jaime Araujo Rentería.

<sup>14</sup> **ARTÍCULO 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS.** Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del

propiedad en los términos del artículo 7 de la Ley 675 de 2001, y no, la existencia de la persona jurídica.

-Lo anterior porque tal como lo señaló el mandatario judicial de la parte incidentante, la constitución del régimen propiedad horizontal "PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA", se realizó mediante **escritura pública inscrita en folio de M.I. 120-37174**, surgiendo automáticamente y por ese hecho la personería jurídica, reglamento de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001, Artículo 4<sup>15</sup>). La inscripción posterior, que de esa persona jurídica hizo la autoridad municipal y la certificación de su existencia y representación legal, la facultaba para que su administradora como representante legal, y designada por la Asamblea General de propietarios, la representara judicial y extrajudicialmente, **siendo improcedente, a voces de la Corte, "que todos los condueños de los bienes que forman la propiedad horizontal deban comparecer a los estrados judiciales cuando estimen lesionados los derechos que comparten"** (STC861-2015 y STL4551-2015)<sup>16</sup>.

-Cabe aclarar que la E.P. 4911 del 22 de diciembre de 1997 mediante la cual se reforma el reglamento de propiedad horizontal, expresando que las *"actuales situaciones del mercado impiden desarrollar el proyecto en la magnitud inicialmente planeada razón*

---

mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

<sup>15</sup> ARTÍCULO 4°. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal **mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.**

<sup>16</sup> SC563-2021 del 1 de marzo de 2021.

*por la cual deciden dividir ... en 2, el condominio conformando una copropiedad que se denominará PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA PRIMERA ETAPA Y PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA II ETAPA", no aparece registrada en el folio de M.I. 120-37174, lo que se itera, no significa que la persona jurídica: la propiedad horizontal sea inexistente, pues que no pueda leerse la inscripción de la reforma en el folio 120-37174 solo significa eso: Su falta de registro, se repite, no significa la falta de existencia del reglamento de copropiedad previamente inscrito.*

-Por ende, la falta de legitimación en la causa fundamentada por el A Quo en la imposibilidad de determinar cada una de las personas que hacen parte del PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA, y, de la falta de registro de la reforma a la copropiedad, fue abiertamente equivocada; si bien existe falta de legitimación de la parte incidentante, ello deviene del hecho que no demostrara por las circunstancias atípicas que rodearon el caso, ser la propietaria de la zona entregada anticipadamente y que no se expropió, pues no existen elementos de juicio para afirmar: i) Que la zona requerida para el proyecto denominado "Malla Vial del Valle del Cauca y Cauca", pertenezca a una zona común ii) Que aun aceptando que sea una zona común se pueda determinar a qué bien inmueble pertenece, iii) Que sea de propiedad del Parque Industrial Caucalesa, iii) Que esa propiedad cuente con un título debidamente inscrito para determinar quien o quienes ostentan derechos reales de dominio sobre ella, iv) Que no existan acreedores hipotecarios o prendarios, o que esos derechos reales principales no se encuentran en litigio, a fin que la indemnización a pagar pueda entregarse al propietario o propietarios sujetos a esa enajenación forzosa, y, v) Que aún dilucidando todo lo anterior y corroborando la titularidad de la propiedad horizontal, se pueda definir el pago de una indemnización en un trámite incidental sin soslayar con ello el debido proceso, los derechos que le asisten a las mismas partes y a

terceros a los que la ley habilita intervenir en el trámite judicial existente para tal fin.

-Al respecto, ha dicho la Corte Suprema: ...*"Cuando una persona pretende la declaratoria de responsabilidad de una entidad pública por razón de unos daños causados a un inmueble de su propiedad está obligado a acreditar, en primer lugar, que es el titular del derecho de propiedad, para lo cual debe aportar las pruebas idóneas del título de adquisición y del modo traslativo de dominio, pues de lo contrario, esto es ante la falta de acreditación de alguno de estos requisitos, sólo será posible concluir que quien demanda carece de interés por no ser el propietario del bien y, en consecuencia, debe decirse que no está legitimado para formular pretensión alguna por ese concepto."*<sup>17</sup>

-En igual sentido ha expresado la Corte Constitucional: *"(...) La exigencia de aportar el folio de matrícula inmobiliaria para acreditar la propiedad sobre los predios sobre los cuales se reclamaba no implic[a] una actuación arbitraria o caprichosa por parte de la autoridad judicial accionada. Antes bien, con ella se da cumplimiento a las disposiciones del Código Civil que disciplinan la transmisión de dominio sobre los bienes raíces, la cual requiere el otorgamiento de escritura pública y su correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos. Por tratarse de una solemnidad exigida por la ley, la constancia de la inscripción en el registro como prueba de la tradición de bienes inmuebles no admite ser suplida por testimonios u otros medios probatorios (...)"*<sup>18</sup>.

-En orden a lo anterior, la Sala no niega la entrega anticipada de una zona en la que ANI desarrolló el proyecto vial que requirió y, por ende, la indemnización a que tiene derecho el propietario de esa zona, pero se reitera, la propiedad de la misma fue aspecto huérfano de prueba en este trámite en el que además no se pueden agotar discusiones adicionales ni definir eventuales derechos que le correspondan a terceros. En ese sentido, es inane abordar el estudio de la prueba pericial existente en el trámite

---

<sup>17</sup> Op. Cit. Pág. 28.

<sup>18</sup> Corte Constitucional. Sentencia SU-636 de 2015.

incidental para la determinación de los "perjuicios" sufridos por la parte incidentante.

-Resta por repetir que no lograr comprender la Sala, el por qué el A Quo dispuso la mentada entrega anticipada del bien sin saber a quién pertenecía, dejando a órdenes del despacho un dinero que nunca determinó a quien debía entregarse por concepto de indemnización, dineros que además constituyen arcas del erario, sumado a que la condena en perjuicios que dispuso (7 años después de iniciado el proceso que terminó por rechazar de plano, sin contar los 2 años más que tardó en resolver la solicitud de nulidad frente a la providencia que resolvió el incidente) esta reglada para cuando concluido el trámite de expropiación en primera instancia (lo que aquí no sucedió) el "superior la revoque", caso en el cual puede ordenar al inferior "si fuere posible, que ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes", condenando al demandante "a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega".

-Todo ello sin contar, con que la entidad que también asumió una negligente posición en todo este trámite, recibió un área sobre la que no tiene título de dominio alguno pues no existe Sentencia inscrita que determine la expropiación de la misma a su favor, siendo ineludible dictar Sentencia para que opere la entrega **definitiva** del bien; pues "realizada la entrega" se puede ordenar "el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, **para que sirvan de título de dominio al demandante**", y, hechas ambas cosas (registro y entrega definitiva) "**se entregue a los interesados su respectiva indemnización**" (Artículo 399 del C.G.P).

-Finalmente en cuanto a la nulidad alegada por la parte incidentante, al pretermitir el A Quo la etapa de los alegatos de conclusión, y aun aceptando que ella debía agotarse, lo cierto es que la misma se encuentra saneada si se tiene en cuenta que el apoderado de la parte incidentante optó, pretermitida la etapa y dictado lo que el A Quo denominó "*el auto o la providencia que decide el incidente*" (Y que era claramente una Sentencia por así disponerlo el artículo 283 del C.G.P.), por (*Minuto 40:00*) apelar y formular sus reparos concretos sin alegar su configuración (Artículo 133 y 135 *ibídem*), análisis que también esgrimió el A Quo en auto del 01 de noviembre de 2019 que no recurrió la parte interesada.

#### **LA DECISIÓN:**

Como corolario de las anteriores precisiones, la sentencia apelada será confirmada, pero por las razones expuestas en este pronunciamiento. Por cuanto el recurso de apelación interpuesto no prospera, la parte incidentante será condenada a pagar el valor de las costas de esta instancia, fijando como agencias en derecho, la suma equivalente a 1/2 salario mínimo legal mensual vigente.

Por lo expuesto el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN, SALA CIVIL-FAMILIA, "*Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley*",

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: Confirmar** por las razones expuestas en este pronunciamiento, la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICAHÓ, el día 24 de noviembre de 2017, dentro del trámite incidental de REGULACIÓN DE PERJUICIOS promovido por PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA, en contra de INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO-, hoy AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

**SEGUNDO:** Condenar a la parte incidentante, esto es, al PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA, al pago de las costas causadas en esta instancia, fijando como agencias en derecho, la suma equivalente  $\frac{1}{2}$  SMLMV.

**TERCERO:** Compulsar copias de lo actuado dentro del trámite de expropiación y del incidente de regulación de perjuicios a la autoridad disciplinaria correspondiente, para que investigue si el Juez Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao, incurrió en alguna falta disciplinaria con las actuaciones desplegadas en dichos asuntos y reseñadas en la parte motiva de este pronunciamiento.

**CUARTO:** En firme esta providencia, vuelva este expediente al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Los Magistrados,



**MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES**



**JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA**



**DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN**