



***DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
"Al servicio de la justicia
y de la paz social"***

S - 186

Procedimiento: Expropiación

Demandante: Departamento de Antioquia

Demandados: Comercializadora Internacional Banacol de Colombia S.A. y/o

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 016 2022 00362 01

Procedencia: Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma parcialmente sentencia apelada

Medellín, primero (1º) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por los mandatarios judiciales del Departamento de Antioquia y Banacol S.A.S. en reorganización contra la sentencia proferida por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín el 27 de junio de 2023, corregida el 13 de julio del mismo año.

ANTECEDENTES

Procedente del Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín, por virtud de apelación interpuesta por los apoderados del Departamento de Antioquia y Banacol S.A.S., ha llegado a esta Corporación el proceso de expropiación promovido por el Departamento de Antioquia contra C.I. Banacol S.A., Adama Andina B.V. Sucursal Colombia y Parcelación Palma Real Santa Fe P.H., en el cual la parte demandante pretendió:

«PRIMERO: *Que se decrete, por motivos de utilidad pública e interés social, La expropiación a favor del departamento de Antioquia y Destino al proyecto vial "CONSTRUCCIÓN DEL TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO" de un área de terreno de 0.333437 Ha es decir... 3334,37 M2, determinada entre el Abscisa inicial K2 + 220.27D y Abscisa final K2 + 299.36 I, según coordenadas de localización contenidas en la ficha predial TT-T2-007J, que hace parte de un predio denominado como "PARCELA 35 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE" ubicado en le*

vereda EL ESPEINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el departamento de ANTIOQUIA, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 024-15576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia y la cédula catastral No. 050420001000000280351801000053 junto con las ESPECIES VEGETALES Y CONSTRUCCIONES ANEXAS; predio con una cabida total de (0.392984 Ha, es decir 3.929.84m²) conforme a títulos, cuyos linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública No. 3175 del 7 de junio de 2005 otorgada en la Notaría 12 de Medellín y son: "Por el Norte partiendo del mojón N. 110 al mojón No. 108 en una distancia de 55.24 ML linda con predios de Luis Emilio Herrón Rivera; por el Oriente del mojón 108 al mojón No. 109 en una distancia de 55.11 ML linda con la parcela No. 34 por el Sur, del mojón 109 al mojón 112 en una distancia de 75.63 ML linda con la vía interna de la parcelación y del mojón N.112 al mojón 111 en una distancia de 4.47 ML linda con la vía y por el Occidente del mojón No. 111 al mojón No. 110 punto de partida en una distancia de 105.56 ML linda con predios de Cadena S.A.

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 TT-T2-007J elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, los cuales se discriminan de la siguiente manera: "Por el Norte: en una longitud de 63,19 m, con COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A. "C.I. BANACOL S.A." (MISMO PREDIO), LUIS EMILIO HERRÓN RIVERA (4-5), (5-7). Por el sur: en una longitud de 61,60 m, con COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL DE COLOMBIA S.A. "C.I. BANCOL S.A." (MISMO PREDIO) (1-2). Por el Oriente: en una longitud de 44,74 m, con COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A... (7-1). Por el Occidente: en una longitud de 58,51 m, con CADENA S.A. (2-4).*

TERCERA: *Que 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 requiera 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 número 024-15576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, correspondiente a la zona de terreno, a efecto de que sirva de título de dominio a favor del Departamento de Antioquia.*

QUINTO: *Que se ordene a la Registradora de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia) (sic) abrir folio aparte para la zona de terreno requerida.*

SEXTA: *Que con el fin de que se de cumplimiento a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014, el cual consagra la entrega anticipada del bien por orden judicial, el Departamento de Antioquia, en cumplimiento de lo que su despacho ordene, atenderá las disposiciones del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, en cuanto a consignar a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado.*

SÉPTIMA: *Que en consecuencia de lo expuesto se disponga LA ENTREGA INMEDIATA DEL INMUEBLE REQUERIDO en el auto admisorio*

de la demanda, conforme lo permitido por el artículo 5 de la ley 1742 de 2014, que modificó el artículo 28 de la Ley 1682 de 2013.

OCTAVA: *Que se orden en el auto admisorio de la demanda el pago proporcional del avalúo catastral conforme a lo dispuesto en los incisos 5 y 6 del artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el cual modificó el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 ...*

NOVENA: *Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 6 de la ley 1742 de 2014, se tenga como indemnización del área requerida equivalente a ...3334,37 M2, el valor proporcional del avalúo catastral, por tratarse de una compra parcial del inmueble, conforme al certificado expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Santa Fe de Antioquia, es decir, la suma de\$106.937.314, toda vez que por la vigencia de la presente Ley y el carácter expropiatorio de este inmueble, no aplicaría el pago que sirvió de base para la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio expedido por la Secretaría de Infraestructura Física del Departamento de Antioquia, notificado el propietario el 7 de junio de 2018...*

DÉCIMO: *Que la sentencia mediante la cual se decrete la expropiación a favor del Departamento de Antioquia, se ordene a la administración de la Parcelación Palma Real Santa Fe, realizar las gestiones tendientes a fin de que la faja de terreno requerida por el proyecto sea excluida del Reglamento de Propiedad Horizontal a la que actualmente se encuentra sometido el inmueble requerido, conforme se cosigna en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 024-15576...». (pdf 01)*

Como fundamento de dichos pedimentos expuso que el Departamento de Antioquia, mediante la Resolución S201500094236 del 10 de marzo de 2015, modificada por las Resoluciones S2017060084232 y S2018060000225, y en virtud de lo previsto por el 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. Con ocasión de tal declaración el Departamento de Antioquia suscribió el contrato 4600004806 de 2015 con el Consorcio Antioquia al Mar, delegando a este la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial. Que para tal efecto se requiere de un área de terreno de 3334,37 m2 «*determinada entre el Abscisa inicial K2 + 220.27D y Abscisa final K2 + 299.36 I, según coordenadas de localización contenidas en la ficha predial TT-T2-007J, que hace parte de un predio denominado como "PARCELA 35 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. 024-15576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia*» sobre el cual recae hipoteca a favor de Proficolandina B V Sucursal Colombia (hoy Adama Andina BV Sucursal Colombia). Que el trámite de enajenación

voluntaria fue infructuoso, por lo que el Departamento de Antioquia expidió la Resolución S2019060004210 del 7 de febrero de 2019 con la finalidad de iniciar el trámite para la expropiación judicial del predio (pdf.01).

RÉPLICA

El auto admisorio de la demanda fue proferido el 26 de noviembre de 2019 (pdf.03), y tras su notificación a los convocados por pasiva, se obtuvo pronunciamiento de C.I. Banacol S.A, quien por conducto de apoderado judicial dijo no oponerse a la expropiación, pero solicitó que se le indemnice de forma previa y justa, puesto que la indemnización debe estar relacionada con el área total del bien o la indemnización justa de los perjuicios, esto atendiendo a que de aceptarse la expropiación e indemnización exclusivamente por la faja de terreno descrita en la demanda, implicaría dejar en manos de C.I. Banacol S.A. una parte de terreno remanente que *«no serviría para los propósitos previstos para este tipo de inmueble»*, produciéndole así un daño antijurídico. Mencionó que *«este lote 35 tiene un área de 4.569Mts/2 de los cuales han ofertado adquirir 3.334,37Mts/2, quedando un área remanente de 1.234,63 Mts/2, quedando incluso parte del mismo fuera de la parcelación (al otro lado de la vía). De acuerdo a lo expuesto solicitamos... la revisión estructural de la oferta de compra, para que el área requerida sea el área TOTAL del Lote o en su lugar se dé una indemnización justa de perjuicios...»* y dar aplicación al artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, que dispone: *«En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social»*. Por ende, se opuso al avalúo presentado por la demandante, que solo comprende la faja a expropiar, y allegó uno sobre la totalidad del predio.

La **Parcelación Palma Real Santa Fe P.H. y Adama Andina B.V. Sucursal Colombia**, aunque fueron notificadas del auto admisorio de la demanda, no expresaron oposición (pdf. 15 y 34).

SENTENCIA IMPUGNADA

El juzgado dictó sentencia el 27 de junio de 2023, corregida el 13 de julio del mismo año, en la que se resolvió:

«PRIMERO: DECRETAR por causa de utilidad pública e interés social, a favor del Departamento De Antioquia, la expropiación de una faja de terreno tomado de otra de mayor extensión, identificado por la entidad demandante, con la ficha predial n° TT-T2-007J emitida por el Consorcio Antioquia al Mar, con un área a expropiar de 0.333437 hectáreas (3334,37 m²) debidamente delimitada y alinderada dentro de las siguientes coordenadas:

"Por el Norte: en una longitud de 63,19m con COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A. "C.I. Banacol S.A." (mismo predio), Luis Emilio Herrón Rivera (4-7), (5-7). Por el Sur: en una longitud de 61,60 m, con COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A. "C.I. Banacol S.A." (mismo predio) (1-2). Por el Oriente: en una longitud de 44,74 m, con COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A. "C.I. Banacol S.A." (7-1). Por el Occidente: en una Longitud de 58,51 m, con CADENA S.A. (2-4)"

Predio ubicado en la vereda el Espinal del Municipio de Santa fe de Antioquia en el Departamento de Antioquia, denominado "Parcela 35 Parcelación Palma Real Santa Fe", con una cabida total de 0,392984 hectáreas (es decir 3929.84 m² - predio de mayor extensión) de conformidad con la cédula catastral n°050420001000000280351801000053 e identificado con la matrícula inmobiliaria n° 024-15576 de la ORIP de Santa Fe de Antioquia; cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública 3175 del 7 de junio de 2005 de la notaría doce del círculo de Medellín, los cuales son los siguientes:

"Por el Norte partiendo del mojón n° 110 al mojón n° 108 en una distancia de 55.24 ML Linda con predios de Luis Emilio Herrón Rivera; por el Oriente del mojón 108 al mojón 109 en una distancia de 55.11 ML Linda con la parcela n° 34 por el sur, del mojón n° 109 al mojón n° 112 en una distancia de 75.63 ML Linda con la vía interna de la parcelación y del mojón n° 112 al mojón n° 111 en una distancia de 4.47 ML Linda con la vía y por el Occidente del mojón n° 111 al mojón n° 110 punto de partida en una distancia de 105.56 ML Linda con predios de Cadena S.A."

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de cualquier gravamen, limitación o medida cautelar que recae sobre la faja de terreno objeto de expropiación.

Esto es, el gravamen hipotecario debidamente registrado visible en la anotación n°006 del folio de matrícula inmobiliaria n° 024-15576 y la limitación al dominio de constitución de reglamento de propiedad horizontal. Exhórtese a la notaría respectiva para que procedan de conformidad.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la presente sentencia de expropiación en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria Nro. 024-15576.

CUARTO: ORDENAR al registrador de instrumentos públicos de Santa Fe de Antioquia, abrir folio de matrícula inmobiliaria aparte para la faja de terreno objeto de expropiación.

QUINTO: ORDENAR a la entidad demandante que inicie el procedimiento administrativo respectivo para la expropiación de la faja de terreno remanente no afectada con la decretada.

SEXTO: En virtud de esta expropiación, el Departamento de Antioquia, deberá indemnizar a la sociedad codemandada C.I. Banacol S.A., cancelando en su favor la suma de doscientos setenta y seis millones seiscientos sesenta mil setecientos treinta y seis pesos M/L (\$276.660.736 pesos m/l.); la cual será cancelada una vez se encuentre ejecutoriada esta sentencia; teniendo en cuenta que a la fecha existe consignado en este despacho la suma de cientos seis millones cuatrocientos setenta y cinco mil trescientos ocho pesos M/L (\$106.475.308 pesos m/l), deberá la entidad demandante cancelar la suma restante, esto es, ciento setenta millones ciento ochenta y cinco mil cuatrocientos veintiocho pesos M/L (\$170.185.428 pesos m/l).

SÉPTIMO: ORDENA librar comunicación al Juzgado Promiscuo de Circuito de Santa Fe de Antioquia, con el fin de que realice la conversión de los títulos consignados por la demandante con ocasión al auto admisorio de la presente demanda, los cuales ascienden a la suma de \$106.475.308 pesos m/l.

OCTAVO (sic): De conformidad con el numeral 9º del artículo 399 del C.G.P., ejecutoriada la presente sentencia y consignada la suma restante objeto de indemnización, se dispondrá la entrega definitiva del lote de terreno expropiado y descrita en el numeral primero de esta providencia al ente territorial demandante Departamento de Antioquia.

NOVENO: Se condena en costas a la parte demandante, Departamento de Antioquia, en favor de la sociedad codemandada C.I. Banacol S.A., las cuales se liquidarán por secretaría». (pdf.70).

Para decidir, el señor juez *a quo* explicó que se reúnen los presupuestos para el buen suceso de las pretensiones, concretados en «A.- Existencia de la resolución de expropiación del bien que interesa al proceso, pronunciada por la entidad demandante que sea una de las mencionadas en el art. 11 de la Ley 9ª de 1989. B.- Destinación del bien de cuya expropiación se trata a uno de los propósitos enunciados en el art. 10 de la precitada ley; C.- Existencia anterior a la demanda de expropiación, de la tramitación pertinente a la enajenación del bien en forma voluntaria, sin lograrlo. D.- Presentación de la demanda de expropiación en el término previsto en el inciso 1º del art. 25 de la Ley 9ª de 1989». No obstante, se detuvo en el análisis de la indemnización a favor de la demandada, porque al haberse presentado objeción al avalúo

presentado por la actora estimó que la controversia se limitaba a determinar *«el monto final a indemnizar como de la faja de terreno a expropiar, última en el entendido de que la objeción consiste en que la entidad demandante solo avalúo el valor del terreno y las mejoras, sin valorar los perjuicios que la realización de la obra le causan a C.I. Banacol S.A., o la misma disposición de expropiación, al quedar una parte del terreno remanente sin expropiar y sobre la cual esta última alude la imposibilidad de desarrollar actividad u obras»*. Continuó con el estudio de las pericias, acogiendo la presentada por la demandada, al apreciar que esta, a diferencia de la presentada por la pretendiente, sí avalúo el remanente no desarrollable del predio afectado por la expropiación, con lo cual, al amparo del artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, y con la finalidad de establecer una indemnización justa en favor de la demandada, concluyó que el Departamento de Antioquia debe reconocer a la demanda propietaria el valor total del inmueble, \$276'660.736, y no solo el de la faja requerida para el desarrollo vial, en tanto que *«la adquisición de áreas remanentes es una medida que respeta el derecho de propiedad, por cuanto, esa área de terreno no podría ser utilizada por el demandado ni para vivienda o usufructo; y, por tanto, tendría una indemnización justa, resarcimiento que suprime cualquier naturaleza confiscatoria que tenga la norma»*.

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión los mandatarios judiciales de la parte demandante y la Comercializadora Internacional Banacol de Colombia S.A. se alzaron en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse.

PARTE DEMANDANTE:

PRIMERO. Cuestionó el numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia, porque a su juicio *«evidencia una sustancial contradicción no solo con lo motivado dentro de la providencia que se recurre, sino, además, con las pautas respecto de la forma de adquisición de bienes mediante la enajenación voluntaria, teniendo en cuenta que este es un procedimiento completamente definido y es que, ante la inclusión de un área adicional, debe como primera medida agotarse el procedimiento de enajenación voluntaria, lo que conllevaría a una obligación del Estado, en este caso del Departamento de Antioquia en el marco del contrato de obra pública, a llevar a cabo un proceso de adquisición que inicie con una oferta formal de compra que materialice el área adicional consistente en 0.059547 Ha. (595,47 m²), que a la final es el área que el demandado siempre solicitó que fuera adquirida dentro de su reparo judicial.*

En ese orden, sería respecto a esta área que se diera inicio a un proceso de adquisición predial fundamentado en la Ley 1682 del 2013, el cual ante la eventualidad que fuese fallido, sólo allí podría darse inicio a un proceso expropiatorio conforme lo establece la normatividad legal Colombiana.

Ahora bien, forma parte de nuestra censura, el hecho de que tal y como lo manifestó este Juzgado, el objeto de la litis se centró en que el demandado centró su diferencia o desacuerdo en la ausencia de inclusión dentro del área objeto de compra, el área adicional considerada como un área remanente, la cual efectivamente aquel incorporó dentro de la experticia avaluatoria que presentó en su contestación de demanda, incluyéndola dentro del avalúo comercial presentado por aquel con un valor total de doscientos setenta y seis millones seiscientos sesenta mil setecientos treinta y seis pesos M/L (\$276.660.736 pesos m/l.).

Así las cosas, fue claro entonces que el avalúo comercial presentado por el demandado, incluyó el área total del predio, más no únicamente el área requerida como lo pretendía el Departamento de Antioquia.

En ese entendido, contraría este demandante la decisión del A quo respecto a que se dé inicio a un proceso de adquisición por el área remanente de 0.059547 Ha. (595,47 m²), del lote con matrícula inmobiliaria 024-15576 objeto de expropiación, cuando en efecto se observa que este Juzgado reconoció y aceptó el avalúo presentado por la sociedad C.I. Banacol S.A. en calidad de demandados como avalúo reconocido dentro del proceso de expropiación y valor final que debía ser pagado como consecuencia de haber sido vencidos en juicio, Mas sin embargo (sic), en la providencia recurrida sólo decreto la expropiación del área requerida por el proyecto, esto es, 0.333437 hectáreas, (3334,37 m²).

Con todo lo expuesto, nuestra pretensión se enfoca en que se revoque en todas sus partes, lo ordenado por el Juez de primera instancia en el numeral "Quinto", cuando decreta el inicio de un proceso administrativo respecto a la faja de terreno remanente, teniendo en cuenta, insistimos, en que dicha faja de terreno ya estaba inmersa dentro del avalúo que fue reconocido, avalado y aprobado por el A quo y sobre el cual declaró el vencimiento del juicio en contra del Departamento.

Lo anterior tiene un fundamento Legal y Constitucional, pero, además, debemos tener en cuenta que al ser incluido este valor por el mismo demandado dentro del avalúo que sirvió de fundamento de la contestación de la demanda, el generar un proceso de compra adicional no sólo causaría un enriquecimiento al privado en desfavorecimiento de los intereses del Estado, sino que, además, constituiría un doble pago que la Gobernación de Antioquia no estaría obligada a asumir; sin dejar de mencionar además que se está reconociendo al demandado un valor de indemnización superior al área realmente expropiada, pues obsérvese la siguiente ilustración.

- Área del predio sobre el cual se solicita la expropiación judicial 0.333437 hectáreas, (3334,37 m²).
- Valor del avalúo comercial del predio presentado por el Departamento sobre el área requerida \$271.522.549
- Área del predio sobre el cual el Juzgado decreta la expropiación 0.333437 hectáreas, (3334,37 m²)
- Área del predio sobre el cual se realizó el avalúo del demandado 0.392984

hectáreas (3929,84 m²)

- Valor del avalúo presentado por el demandado \$276.660.736
- Valor de la indemnización ordenada por el Juzgado \$276.660.736

De lo anterior se puede concluir, que cuando el juez de primera instancia le da valor probatorio y reconoce el avalúo presentado por el demandado como el avalúo vencedor del proceso y evidentemente este avalúo consigna el área total del predio, incluyendo el área remanente no desarrollable que fue objeto de litigio, mal podría el A quo condenar al Departamento de Antioquia a iniciar nuevamente un proceso administrativo que conlleve a contratar un nuevo avalúo y realizar una oferta de compra por una área que ya fue reconocida y además pagada (teniendo en cuenta que ese es el desenlace final del fallo – pagar la indemnización), porque de ser así, estaríamos de frente a dos cosas, primero al enriquecimiento de un privado a costa del detrimento del Estado y segundo, a la condena de un doble pago, teniendo en cuenta que, la expropiación solo fue decretada por el área solicitada por el Departamento, es decir, por 0.333437 hectáreas (3334,37 m²), y no sobre la totalidad del inmueble».

SEGUNDO. Rebatíó la condena en costas, aseverando que «el hecho de que el avalúo comercial presentado por el demandado sea el avalúo definitivo y reconocido por la justicia ordinaria como producto de la expropiación judicial, no constituye una razón suficiente para imputar en contra del Departamento al pago de unas costas», menos aun cuando el Departamento de Antioquia ha obrado en favor del interés general.

PARTE DEMANDADA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A:

PRIMERO. «Frente al numeral CUARTO de la parte resolutive por cuanto se ordenó "al registrador de instrumentos públicos de Santa Fe de Antioquia, abrir folio de matrícula inmobiliaria aparte para la faja de terreno objeto de expropiación" Cuando la orden debe ser que se aperturen dos folios de matrículas nuevos ya que, el área remanente no desarrollable se compone de dos fajas de terrenos separadas entre sí por el área ordenada en expropiación» (sic).

SEGUNDO: «Frente al numeral SEXTO de la parte resolutive de la sentencia, por cuanto se debe indicar que la suma de dinero cuyo pago se ordenó, debe ser indexada como reconocimiento de la pérdida de valor del dinero avaluado en el mes de enero del año 2020».

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 23 de agosto de 2023. El día 30 de ese mismo mes los apelantes allegaron oportunamente vía correo electrónico los memoriales de sustentación, reiterando lo argüido ante el juez *a quo*, y adicionándose por la parte demandante que el numeral primero de la sentencia recurrida debe modificarse, para efectos de ordenar la expropiación sobre la totalidad del predio y así guardar relación con la indemnización dispuesta, la cual comprende el valor total del inmueble.

PROBLEMAS JURÍDICOS

De acuerdo con lo decidido y argumentado por el juzgado, y teniendo en cuenta los reproches de los apelantes, de la siguiente manera pueden plantearse los problemas jurídicos que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿En realidad debió ordenarse al Departamento de Antioquia iniciar un procedimiento administrativo para la adquisición de la faja de terreno remanente a la expropiada?

¿Era procedente condenar en costas a la parte demandante, como lo estimó el juzgado?

¿Es preciso disponer la apertura de folio de matrícula para los lotes remanentes?

¿Debió ordenarse la indexación de la indemnización?

Agotado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolverlo y a ello se procede con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. De la congruencia

El artículo 281 del C.G.P establece la consonancia que debe existir entre: i) lo concedido en la sentencia, ii) lo afirmado y pedido en la demanda y en su contestación; y, iii) lo probado en el proceso; advirtiendo que si lo demostrado supera lo pedido, debe concederse esto último. *Contrario sensu*, si lo probado resulta inferior a lo reclamado, debe concederse sólo lo probado. Siendo así,

peca de incongruente la sentencia que concede: i) más de lo pedido, ii) objeto distinto al solicitado o; iii) sobre una base fáctica distinta a la expuesta.

La incongruencia entonces se predica cuando existen desajustes en los aspectos objetivo y causal, entre lo pedido, lo excepcionado y lo resuelto. Este ha sido el entendimiento que doctrina y jurisprudencia han dado al citado precepto. En efecto, explicando cuándo se genera la causal 3ª de casación (art. 336) *«no estar la sentencia en consonancia con los hechos, con las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio»*, ha dicho la rectora de la jurisprudencia nacional, reiterando criterio de vieja data:

«(S)ábese que el postulado de la congruencia de la sentencia, acogido positivamente por el artículo 305 del código de procedimiento civil, impone una estricta adecuación de aquella decisión con los hechos y las pretensiones de la demanda o demás oportunidades autorizadas, y con la oposición que contra ella se hubiese podido plantear en el proceso, significándose entonces que debe resolver sobre todas y cada una de las cuestiones esenciales del litigio. Debe haber, pues, consonancia entre lo pedido y lo resistido.

Surge de lo anterior que la anotada causal se configura cuando, como reiteradamente ha explicado la Corte, la sentencia es excesiva por proveer más de lo pedido (ultra petita partium), o cuando provee sobre peticiones no formuladas por las partes (extra petita partium), o en el evento en que deja de pronunciarse sobre peticiones de la demanda o sobre excepciones formuladas por el demandado o que debe reconocer de oficio (citra o mínima petita partium); así mismo, hay incongruencia cuando el juez se desentiende de los hechos narrados en el escrito introductorio, según el precitado artículo 305 del estatuto procesal».¹

Así mismo en providencia del 12 de agosto de 2005, expediente No. 11001-31-03-021-1995-09714-01, pronunció:

«Justamente, el principio de congruencia constituye un verdadero límite de competencia para la función decisoria del juez, al propender porque cuando se desate un conflicto, el fallo definitorio no se pronuncie sobre más (ultra petita), menos (mínima petita) o algo diferente (extra petita)

de lo que fue reclamado por las partes, en tanto ello además de representar un proceder inconsulto y desmedido, podría aparejar la vulneración del derecho a la defensa de los demandados, quienes a pesar de avenirse a los derroteros que demarca la discusión dialéctica ventilada en el juicio, se hallarían ante un decisión definitiva sorpresiva que, por su mismo carácter subitáneo e intempestivo, no pudieron controvertir. En otros términos, por mandato del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, "La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley", precepto que impone al juez, según la jurisprudencia de la Corte, "una actividad de conducta al decidir el proceso que, en síntesis, puede expresarse diciendo, que el fallo con que se finiquite un conflicto judicial, de un lado, debe comprender y desatar la totalidad de los extremos que integran la litis y, de otro, no puede superar en nada los límites que de esos mismos extremos se desprendan" (sent. cas. civ. de 18 de octubre de 2001, Exp. No. 5932)».

Esa posición se puede rastrear hasta la sentencia del 26 de septiembre de 2017 (Rad. 11001-31-03-019-2011-00224-01 M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo) en la que la Corte concluye que la incongruencia ocurre «*en los eventos que la sentencia no guarda correlación con «las afirmaciones formuladas por las partes»*», puesto que «*es obvio que el juez no puede hacer mérito de un hecho que no haya sido afirmado por ninguna de ellas*»². De allí que «*a la incongruencia se puede llegar porque el juzgador se aparta de los extremos fácticos del debate*» (CSJ, SC, 7 mar. 1997, rad. n° 4636).

3. Del proceso de expropiación

El artículo 58 de la Constitución Política, aunque consagra el respeto y la protección de la propiedad privada, también establece que esta tiene una función social que por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador¹ permite al Estado promover la expropiación mediante

1 Cfr. Ley 9 de 1989, artículo 10, modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997: «Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

sentencia judicial e indemnización previa. Para ese fin la ley 9 de 1989 estableció en su artículo 20:

«La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente Ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente Ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto».

En cuanto al trámite que ha de seguirse para adelantar el proceso de expropiación ha de atenderse lo normado por el artículo 399 del Código

-
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
 - c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
 - d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
 - e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
 - f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
 - g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
 - h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
 - i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
 - j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
 - k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
 - l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
 - m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.»

General del Proceso, habida cuenta de haberse derogado por el artículo 626, literal c), de este Estatuto, el artículo 62 de la ley 388 de 1997, modificatorio del procedimiento que para la expropiación había reglado la ley 9 de 1989.

El artículo 399 enunciado regula lo concerniente a los sujetos que deben ser convocados al proceso; término para la presentación de la demanda; los anexos que deben adjuntarse; cuándo procede la entrega anticipada; el término de traslado y la imposibilidad de proponer excepciones, entre otros aspectos de los que cabe destacar los prescritos en sus numerales 6 y 13, que en lo pertinente se citan:

«6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

(...)

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará 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.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decreta, en el devolutivo.

PARÁGRAFO. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren

destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir».

Ahora, tratándose de expropiación relativa al desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, esto es el *«sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos»*, según lo precisa el artículo 2 de la ley 1682 de 2013, se hace necesario observar que conforme al canon 20 de esta misma *«la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar a expropiación administrativa... siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012»*.

PRECISIÓN PRELIMINAR

La mandataria judicial de la parte demandante decidió en la «sustentación» ante esta instancia incluir cuestionamientos no ventilados en la formulación de los reparos concretos ante el señor juez *a quo*, para referirse a que *«teniendo en cuenta que el A quo ordenó en su numeral "Sexto" como valor de la indemnización el pago del área total del inmueble (área requerida más el área remanente, según avalúo comercial presentado por la parte pasiva), se modifique el numeral "Primero" de la parte resolutive de la Providencia y se ordene en su defecto, respetando la decisión del a-quo: PRIMERO: DECRETAR por causa de utilidad pública e interés social, a favor del Departamento De Antioquia, la expropiación del inmueble ubicado en la vereda el Espinal del Municipio de Santa fe de Antioquia en el Departamento de Antioquia, denominado "Parcela 35 Parcelación Palma Real Santa Fe", con una cabida total de 0,392984 hectáreas, es decir 3929.84 m2, identificado con la cédula catastral No. 050420001000000280351801000053 y matrícula inmobiliaria No. 024-15576 de la ORIP de Santa Fe de Antioquia; cuyos*

linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública 3175 del 7 de junio de 2005 de la Notaría

Doce del Círculo de Medellín, los cuales son los siguientes: "Por el Norte partiendo del mojón n° 110 al mojón n° 108 en una distancia de 55.24 ML Linda con predios de Luis Emilio Herrón Rivera; por el Oriente del mojón 108 al mojón 109 en una distancia de 55.11 ML Linda con la parcela n° 34 por el sur, del mojón n° 109 al mojón n° 112 en una distancia de 75.63 ML Linda con la vía interna de la parcelación y del mojón n° 112 al mojón n° 111 en una distancia de 4.47 ML Linda con la vía y por el Occidente del mojón n° 111 al mojón n° 110 punto de partida en una distancia de 105.56 ML Linda con predios de Cadena S.A.»

El pedimento antes esbozado además de no haber sido objeto de pretensión al interior de este proceso, lo que iría en contra de la congruencia de la decisión que ponga fin a la instancia, no fue materia de reparo contra la sentencia recurrida, por lo que resulta improcedente atendiendo a que la competencia de este Tribunal en el *sub judice* demanda observar lo normado por el artículo 328 del CGP, en concordancia con el segundo inciso del numeral 3º del art. 322 ib. que en lo pertinente dispone:

«Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.

Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada. (...).».

Por manera que no es posible adentrarse en el estudio de temáticas que la parte interesada omitió para rebatir la decisión de instancia dentro de las oportunidades descritas por el citado canon, de allí que si los nuevos reproches no versan sobre aspectos que deba abordar de oficio este Tribunal, la decisión ha de ceñirse al estudio de aquellos que fueron exteriorizados oportunamente y que puedan reputarse debidamente sustentados. No en vano ha dicho la jurisprudencia que *«no atender, en sede de segunda*

instancia, por tardía, la recriminación planteada por la quejosa al sustentar la apelación... cuando ello no fue exteriorizado en los reparos concretos, resulta acorde con los mandatos imperativos consagrados en los artículos 320 (inciso 1º)², 322 (inciso 2º del numeral 3º)³ y 328⁴ del Código General del Proceso» (STC13030 de 2018).

Finalmente, cabe destacar que no se reprochó el monto de la indemnización reconocida al demandado más allá del simple valor de la faja expropiada.

CASO CONCRETO PARA EL REPARO PRIMERO DE LA PARTE DEMANDANTE

La parte actora, en esencia, cuestiona que se le haya ordenado iniciar «*el procedimiento administrativo respectivo para la expropiación de la faja de terreno remanente no afectada con la decretada*», a sabiendas de que se reconoció a la Comercializadora Internacional Banacol de Colombia S.A. una indemnización equivalente al valor total del predio. En tal sentido, considera que someterla al inicio de un nuevo trámite implicaría un enriquecimiento injustificado para la pasiva, quien no solo recibiría una indemnización equivalente al avalúo total del predio, como lo ordenó el juzgado, sino que se le permitiría en un posterior trámite de enajenación voluntaria o, en su defecto, proceso de expropiación, acceder nuevamente a la indemnización por el mismo hecho.

Pues bien, lo primero que corresponde acotar es que los fundamentos fácticos de la demanda residen en el fracaso de la negociación voluntaria que agotó el Departamento de Antioquia para adquirir un área de terreno de **3334,37m²** del inmueble con matrícula 024-15576, previa observancia del

² «...El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, **únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante**, para que el superior revoque o reforme la decisión...» (se destacó).

³ «...Cuando se apele una sentencia, **el apelante, al momento de interponer el recurso** en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, **deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior...**» (se destacó).

⁴ «...El juez de segunda instancia deberá pronunciarse **solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante...**» (se destacó).

trámite consagrado en el artículo 25⁵ de la ley 1682 de 2013, modificado por la 1742 de 2014. Así lo evidencia la Resolución S2019060004210 del 7 de febrero de 2019, en la que el Departamento de Antioquia decidió:

5 Cfr. **ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA.** <Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa;
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

PARÁGRAFO. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 2. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar agotado y fallido el proceso de enajenación voluntaria del predio identificado con la ficha predial No. TT-T2-007J, de que trata el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, modificado por la Ley 1882 de 2018, en razón a que, transcurridos los 15 días hábiles a partir de la notificación de la Oferta Formal de Compra el representante legal de la sociedad propietaria no manifestó de manera expresa su aceptación.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, el inicio del trámite para la expropiación judicial, de la franja descrita en la Ficha Predial No. TT-T2-007J elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR en el mes de diciembre de 2017, requerida para el desarrollo del Proyecto CONTRATO de OBRA PUBLICA No. 4600004806: PROYECTO "CONSTRUCCION DEL TUNEL DEL TOYO Y SUS VIAS DE ACCESO", con un área de terreno requerida de TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (3334,37 M2), determinada entre la Abcisa inicial K2 + 220.27 D y la Abcisa final K2 + 299.36 I según coordenadas de localización del predio contenidas en la misma ficha predial, de un predio en mayor extensión denominado como "PARCELA 35 PARCELACION 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. 024-15576 de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia y la cédula catastral 050420001000000280351801000053, de propiedad de la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A. "C.I. BANACOL S.A." identificada con NIT. 890.926.766-7 y representada legalmente por el señor VÍCTOR HENRÍQUEZ VELÁSQUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 70.547.299.

Véase que la resolución define la franja de terreno que por motivo de utilidad pública debe ser expropiada, referencia que no puede variarse al interior del proceso de expropiación a voluntad de quienes agencian judicialmente los intereses de la autoridad pública demandante ni por el juez, comoquiera que la pretensión principal que interesa a este proceso y por contera su éxito, requiere ineludiblemente de *«la resolución que decrete la expropiación»*, No.3 art. 399 del CGP, o el correspondiente acto emanado de la autoridad administrativa que disponga la adquisición de áreas remanentes no desarrollables, cuando a ello hay lugar. Esto porque las decisiones de la administración se adoptan mediante acto administrativo que, como lo ha enseñado el Consejo de Estado⁶ es la *«expresión de la voluntad administrativa unilateral encaminada a producir efectos jurídicos a nivel general y/o particular y concreto, se forma por la concurrencia de elementos de tipo subjetivo (órgano competente), objetivo (presupuestos de hecho a partir de un contenido en el que se identifique objeto, causa, motivo y finalidad, y elementos esenciales referidos a la efectiva expresión de una voluntad unilateral emitida en ejercicio de la función administrativa) y formal (procedimiento de expedición). Sin tales elementos el acto no sería tal y adolecería de vicios de formación generadores de invalidez, que afectan su legalidad»*. De modo que es inviable que el juez le ordene *«a la entidad demandante que inicie el procedimiento administrativo respectivo para la expropiación de la faja de terreno remanente no afectada con la decretada»*, pues tal proceder desbordaría los lindes de la decisión administrativa que dispuso la expropiación en este caso y, de paso, obviaría que es ineludible la manifestación de voluntad de la administración, tendiente a la adquisición de

6 Cfr. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta C.P: Stella Jeannette Carvajal Basto, doce (12) de octubre de dos mil diecisiete. Rad. 11001-03-27-000-2013-00007-00 (19950)

áreas remanentes no desarrollables a que refiere el artículo 33 de la ley antes citada, del siguiente tenor literal:

*En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales **podrán** adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.*

Es que como lo explicó la Corte Constitucional en sentencia C 750 de 2015, al analizar la exequibilidad del articulado trasunto:

«La adquisición de remanentes es una medida que respeta el derecho de propiedad, por cuanto comprende los terrenos que no pueden ser utilizados por los privados. Incluso, esa posibilidad protegería a la comunidad, como quiera que el Estado compraría o expropiaría bienes que se hallan en zonas peligro.

Dicha medida es un beneficio para los ciudadanos, en razón de que obtendrán una compensación justa por un predio que no se podría utilizar para vivienda o usufructo. En consecuencia, la medida resulta un desarrollo de la función social de la propiedad en vez de su afectación. Además, la apropiación de remanentes cumple una de los fines planteados en la Ley 1682 de 2013, objetivo que corresponde al desarrollo de las actividades relacionadas con la construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora de proyectos de infraestructura.

Adicionalmente, la opción de comprar áreas superiores a las necesarias para ejecutar los proyectos de infraestructura no constituye una confiscación, como erradamente advirtió la accionante. Lo anterior, en razón de que es una actuación reglada, puesto que **las autoridades deben seguir el procedimiento de expropiación o de enajenación forzada para adelantar esa actividad. Encima, las autoridades deberán cancelar un precio o indemnización por la adquisición de dichas zonas**, y en consecuencia ese resarcimiento elimina toda naturaleza confiscatoria que tiene la norma. **De hecho, las autoridades urbanísticas y de ordenamiento territorial señalarán que predios pueden ser objeto de esa adquisición.**

(resalta la Sala)

Así pues, aceptar lo ordenado por el juzgado constituiría una afrenta a las exigencias preestablecidas por el legislador en asuntos de este cariz y, al tiempo, atentaría contra la congruencia de la decisión jurisdiccional al no estar en consonancia con los hechos y pretensiones de la demanda, ya que las súplicas y su causa *petendi*, como se reseñó en el acápite introductorio de esta providencia, gravitaron sobre la expropiación de 3334,37m² del inmueble con matrícula 024-15576, no sobre la adquisición de fajas de terreno

remanentes a la expropiada. Por las razones expresadas se revocará el numeral quinto del aparte resolutivo de la sentencia apelada.

CASO CONCRETO PARA EL REPARO SEGUNDO DE LA PARTE DEMANDANTE

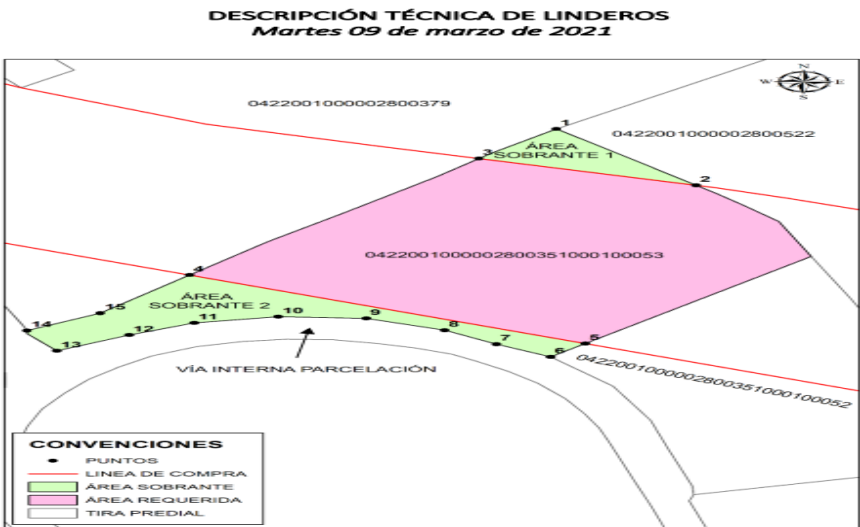
La inconformidad radica en que se haya impuesto a la parte demandante el pago de las costas procesales, condena que, para la Sala, no instituye ningún desvío en la decisión de primer grado, comoquiera que aunque la pretensión relativa a la expropiación haya salido avante, lo cierto es que la parte demandada no puede reputarse como vencida, único evento en el que sería dable condenarla en costas según la regla primera del artículo 365 del CGP. Adviértase que el decreto jurisdiccional de la expropiación procede cuando se colman las exigencias preestablecidas por el legislador, vinculadas al agotamiento infructuoso de la etapa de enajenación voluntaria, la existencia de resolución de expropiación y la presentación de la demanda dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de firmeza del acto administrativo respectivo, entre otros, sin miramiento alguno a las eventuales inconformidades que respecto de la expropiación puedan expresarse por los llamados al proceso, dado que en estos asuntos no se podrán *«proponer excepciones de ninguna clase»* y, solo en caso de estar en desacuerdo con el avalúo presentado por la demandante o considerar que hay lugar a indemnizar conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, podrá presentarse experticia elaborada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz (art. 399 del CGP). Luego, si la oposición que puede exteriorizar la parte demandada se limita a lo atinente al valor del bien a expropiar y los perjuicios que se le causen, es apenas entendible que si en esos precisos conceptos sus reclamos son atendidos al interior del proceso, como ocurrió en este caso, mal podría considerársele vencida, *contrario sensu*, lo será la demandante que es condenado al pago de las sumas resultantes del avalúo presentado por la demandada y los perjuicios a esta irrogados. En tal caso, el reparo deviene impróspero.

CASO CONCRETO PARA EL REPARO PRIMERO DE LA PARTE DEMANDADA

Se argumenta que debió disponerse la apertura de folios de matrícula independientes para cada uno de los remanentes del lote expropiado, argumento que para este Tribunal encuentra amparo en el artículo 51 de la ley 1579 de 2012, que preceptúa:

ARTÍCULO 51. **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.

Es claro que la expropiación ordenada en esta causa produjo la división material del predio en tres (3) secciones, agotando en consecuencia el área del inmueble de mayor extensión, así:



Esas segregaciones implican que deban aperturarse los folios de matrícula que las identifiquen jurídicamente y cerrar el que corresponde al folio matriz, así lo explicó la Superintendencia de Notariado y Registro en Resolución 03 del 16 de febrero de 2022, expediente 2021-150-003-AA:

«A su turno, cuando el globo de terreno o inmueble deja de existir, o su área se agota materialmente (como en el presente caso) por división material, se debe cerrar el folio y se produce la extinción del derecho de dominio correspondiente, trasladándose el mismo a los folios segregados.

(...)

Cada vez que un registro implique el fraccionamiento de un inmueble, se deben abrir tantas matrículas, cuantos globos de terreno o unidades inmobiliarias se segreguen del inmueble objeto de la subdivisión.

En consonancia con ello, si se produce el agotamiento del área del inmueble de mayor extensión por causa de la subdivisión, se origina

su extinción real y material. Al ocurrir ello, su matrícula inmobiliaria debe cerrarse, pues de lo contrario, se estaría publicitando una matrícula inmobiliaria para un terreno inexistente».

Por lo anterior se adicionará la sentencia para disponer la apertura de folios de matrícula para las fajas de terreno remanentes, cuyos linderos, de acuerdo a la declaración del área sobrante realizada por la parte demandante (pdf. 36) y cuya extensión total es de 595,47 m2, resultante de segregar de los 3929,84 m2 del bien de mayor extensión MI 024-15576, los 3334,37 m2 expropiados, son:

Área sobrante 1: 147,40 m²

Punto de Partida: Se tomó como punto de partida el punto 1 con coordenadas planas X= 805970.51 m.E. Y= 1213277.78 m.N; en la colindancia con el predio con cédula catastral 0422001000002800522.

LINDEROS

ÁREA SOBRANTE 1						
LINDEROS	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
Lindero 1	1 X: 805970.51 m.E Y: 1213277.78 m.N	2 X: 805990.50 m.E Y: 1213257.77 m.N	28.28	Sureste	0422001000002800522	-
Lindero 2	2 X: 805990.50 m.E Y: 1213257.77 m.N	3 X: 805959.43 m.E Y: 1213267.26 m.N	32.48	Noroeste	VÍA TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO	-
Lindero 3	3 X: 805959.43 m.E Y: 1213267.26 m.N	1 X: 805970.51 m.E Y: 1213277.78 m.N	15.28	Noreste	0422001000002800379	-

Área sobrante 2: 448,07 m²

Punto de Partida: Se tomó como punto de partida el punto 4 con coordenadas planas X= 805918.05 m.E. Y= 1213225.90 m.N; en la colindancia con el proyecto TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO.

LINDEROS

ÁREA SOBRANTE 2						
LINDEROS	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
Lindero 4	4 X: 805918.05 m.E Y: 1213225.90 m.N	5 X: 805974.66 m.E Y: 1213201.58 m.N	61.62	Sureste	VÍA TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO	-
Lindero 5	5 X: 805974.66 m.E Y: 1213201.58 m.N	6 X: 805969.70 m.E Y: 1213196.82 m.N	6.87	Suroeste	042200100000280035100 0100052	-
Lindero 6	6 X: 805969.70 m.E Y: 1213196.82 m.N	14 X: 805894.80 m.E Y: 1213206.21 m.N	85.28	Noroeste del 6 al 9 Oeste del 9 al 10 Suroeste del 10 al 13 Noroeste del 13 al 14	VÍA INTERNA PARCELACIÓN	Pasando por los puntos 7 al 13
Lindero 7	14 X: 805894.80 m.E Y: 1213206.21 m.N	4 X: 805918.05 m.E Y: 1213225.90 m.N	30.76	Noreste	0422001000002800379	Pasando por el punto 15

De acuerdo a la delimitación anterior, la cabida (área sobrante) calculada para este inmueble es de QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO COMA CUARENTA Y SIETE metros cuadrados (595,47 m²), equivalente a 0,059547 ha, área dividida en dos (2) partes de la siguiente manera:

- Área sobrante 1: 147,40 m²
- Área sobrante 2: 448,07 m²

Los datos de los puntos, las coordenadas, las distancias, las colindancias y la cabida fueron tomados de la ficha técnica y plano predial correspondiente al predio.

Nota: Las distancias y cabida están sujetas a la escala de representación.

CASO CONCRETO PARA EL SEGUNDO REPARO DE LA PARTE DEMANDADA

En este embate se reprocha no haber ordenado la indexación de las sumas reconocidas a la demandada, argumento que para la Sala se asiste de razón, comoquiera que indemnizar a la Comercializadora Internacional Banacol de Colombia S.A. con una suma dineraria que ha sido envilecida, impediría una indemnización justa, a la vez que propiciaría una situación de inequidad para

quien ha visto afectado su derecho de dominio. Y aunque la indemnización en asuntos como el que nos ocupa puede tener connotaciones de distinto orden, que a la postre podrían desproveerla de las características que integran una reparación integral, lo cierto es que al juez corresponde establecer de cara a la situación particular los derroteros tendientes a ordenar una justa indemnización. Así lo expuso la Corte Constitucional en la ya memorada sentencia C 750 de 2015:

«En realidad, la justicia del resarcimiento implica que el Estado responda de manera razonable ante el particular por los daños causados por adquisición del bien, **pero no asuma integralmente esos perjuicios.**

La discrecionalidad en la tasación de la indemnización corresponde con el arbitrio iuris, concepto que siempre será necesario en cualquier ordenamiento jurídico, puesto que el constituyente o el legislador no pueden contemplar todas y cada una de las hipótesis y variables que se pueden presentar en el proceso judicial o trámite administrativo que termine con la tasación de una indemnización producto de una expropiación (...)

Las autoridades expropiadoras tienen la obligación de consultar los intereses de la comunidad y del particular afectado con el fin de cuantificar **la indemnización justa**. Ello se logra con la evaluación de las circunstancias de cada caso y respetando los parámetros que ha expuesto la Corte sobre las características del resarcimiento.

Por regla general, la indemnización tiene una función reparatoria, de modo que incluye el precio del inmueble, el daño emergente y el lucro cesante. En algunas circunstancias excepcionales, el resarcimiento tendrá un propósito **restitutivo o restaurador**, y en consecuencia comprenderá la reparación de todos los perjuicios causados con la expropiación, así como la restitución de un inmueble de similares condiciones al expropiado. El desembolso máximo se activará cuando se requiere proteger los intereses de los afectados que tienen una especial protección constitucional, por ejemplo las madres cabeza de familia, los discapacitados, los niños o las personas de la tercera edad o se desea expropiar una vivienda sujeta a patrimonio de familia, siempre que esa condición o situación sea determinante para tasar el resarcimiento. **En eventos restantes, la indemnización tendrá una función compensatoria**, escenario que se presenta cuando la autoridad después de ponderar los intereses en conflicto estima que su cuantificación responde al valor de la cosa perdida, sin reconocer otros perjuicios –daño emergente y lucro cesante-. La observancia de los parámetros descritos eliminará cualquier resquicio de confiscación de la medida expropiatoria.

El legislador tiene una amplia libertad de configuración en materia expropiatoria. No obstante, esa competencia no puede vaciar el marco de acción que tiene el juez y la administración para fijar una indemnización que atienda las circunstancias del caso, así como los intereses en tensión. La ley no puede estandarizar para todos los eventos unos topes o cómputo de indemnización, porque en ocasiones puede que las reglas estáticas sean una barrera e impedimento para que las autoridades cancelen una indemnización justa».

(negrita fuera de texto)

Luego, los razonamientos jurisprudenciales traídos a colación permiten que este Tribunal, considerando que el justiprecio de la indemnización se apoya en el valor comercial del predio para enero del año 2020 (pdf.07); que como regla de la experiencia los inmuebles ubicados en el occidente antioqueño, Santa fe de Antioquia, han incrementado su valor con el devenir de los años; y que los altos índices de inflación han aumentado la depreciación de la moneda, es apenas razonable que la indemnización a reconocer a la propietaria demandada sea indexada entre la fecha de su cuantificación y esta providencia. Por manera que se adicionará el numeral sexto de la sentencia, y en observancia del artículo 283 del CGP se procederá a calcular el valor de la condena a una suma determinada, la que para la fecha de esta decisión asciende a⁷ \$359'658.956,8. Ahora, como sobre el bien inmueble pesa gravamen hipotecario a favor de Adama Andina B.V. Sucursal Colombia (antes Profil Andina B.V. Sucursal Colombia), el numeral sexto también debe ser modificado para que, en cumplimiento del artículo 399 ibíd. No.12, el valor de la indemnización quede a órdenes del juzgado mientras en otro proceso se resuelva sobre el mérito de los derechos del acreedor.

Colofón de lo expuesto, se confirmará parcialmente la sentencia recurrida.

DECISIÓN

La Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** el numeral QUINTO de la sentencia de procedencia y fecha indicadas. **ADICIONA** el SEXTO en cuanto a que el Departamento de Antioquia deberá cancelar a la sociedad codemandada C.I. Banacol S.A. \$276'660.736,00, indexados al momento del pago, y que a la fecha de esta sentencia ascienden a \$359'658.956,8, en este monto se entienden incluidos los valores consignados a órdenes del presente proceso, por valor \$106'475.308, y se **MODIFICA** en cuanto a que el precio de la indemnización quedará a órdenes del juzgado para que sobre él pueda el acreedor hipotecario ejercer su respectivo derecho en proceso separado. Se **ADICIONA** el numeral DÉCIMO para ORDENAR la apertura de folio de matrícula para las áreas remanentes del bien con M.I. 024-15576, y que se

⁷ Cfr. $\$276'660.736 * \frac{136,45}{104,24} \text{ (IPC octubre 2023)} = \$276'660.736 * 1,30 = \$359'658.956,8$

identifican así:

Área sobrante 1: 147,40 m²

Punto de Partida: Se tomó como punto de partida el punto 1 con coordenadas planas X= 805970.51 m.E. Y= 1213277.78 m.N; en la colindancia con el predio con cédula catastral 0422001000002800522.

LINDEROS

ÁREA SOBRANTE 1								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
Lindero 1	1	X: 805970.51 m.E Y: 1213277.78 m.N	2	X: 805990.50 m.E Y: 1213257.77 m.N	28.28	Sureste	0422001000002800522	-
Lindero 2	2	X: 805990.50 m.E Y: 1213257.77 m.N	3	X: 805959.43 m.E Y: 1213267.26 m.N	32.48	Noroeste	VÍA TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO	-
Lindero 3	3	X: 805959.43 m.E Y: 1213267.26 m.N	1	X: 805970.51 m.E Y: 1213277.78 m.N	15.28	Noreste	0422001000002800379	-

Área sobrante 2: 448,07 m²

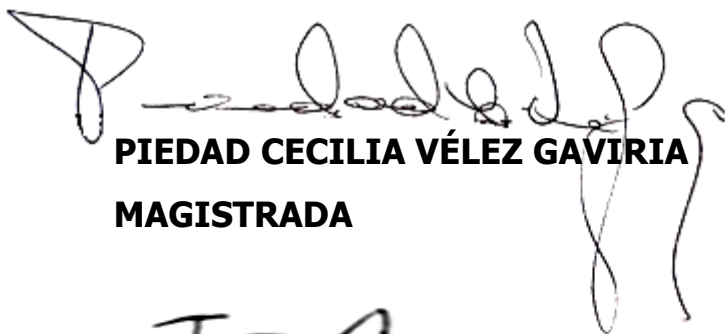
Punto de Partida: Se tomó como punto de partida el punto 4 con coordenadas planas X= 805918.05 m.E. Y= 1213225.90 m.N; en la colindancia con el proyecto TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO.

LINDEROS

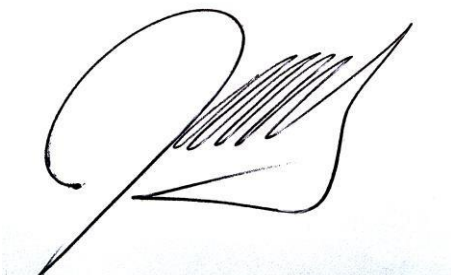
ÁREA SOBRANTE 2								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
Lindero 4	4	X: 805918.05 m.E Y: 1213225.90 m.N	5	X: 805974.66 m.E Y: 1213201.58 m.N	61.62	Sureste	VÍA TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO	-
Lindero 5	5	X: 805974.66 m.E Y: 1213201.58 m.N	6	X: 805969.70 m.E Y: 1213196.82 m.N	6.87	Suroeste	042200100000280035100 0100052	-
Lindero 6	6	X: 805969.70 m.E Y: 1213196.82 m.N	14	X: 805894.80 m.E Y: 1213206.21 m.N	85.28	Noroeste del 6 al 9 Oeste del 9 al 10 Suroeste del 10 al 13 Noroeste del 13 al 14	VÍA INTERNA PARCELACIÓN	Pasando por los puntos 7 al 13
Lindero 7	14	X: 805894.80 m.E Y: 1213206.21 m.N	4	X: 805918.05 m.E Y: 1213225.90 m.N	30.76	Noreste	0422001000002800379	Pasando por el punto 15

En lo demás se **CONFIRMA** la sentencia de primer grado. **Sin costas** en esta instancia por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA


JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmas para la siguiente causa

S - 186

Procedimiento: Expropiación

Demandante: Departamento de Antioquia

Demandados: Comercializadora Internacional Banacol de Colombia S.A. y/o

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 016 2022 00362 01

Procedencia: Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma parcialmente sentencia apelada

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De 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: **769f7886896e6ac32a4a63293d89ec134b68f71546815f8fe215ceda70bae459**

Documento generado en 04/12/2023 01:29:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>