



Proceso	Expropiación
Demandante	Departamento de Antioquia
Demandado	María Victoria del Corral Suescun
Radicado	No. 05001-31-03-002-2022-00376-01
Procedencia	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 008
Decisión	Modifica
Tema	Valor indemnización
Subtemas	Valor a cancelar a la parte demandada por concepto de indemnización.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veinticuatro

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por el **DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**, en contra de **MARÍA VICTORIA DEL CORRAL SUESCUN y LA PARCELACIÓN HACIENDA VAINILLAL P. H.**

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Solicita que por motivos de utilidad pública e interés social, se decrete la expropiación a favor de la parte demandante y con destino al proyecto vial “*CONSTRUCCIÓN DEL TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO*”, de un área de terreno de 4.089,74 Mt², debidamente determinado en la ficha predial TT-T2-011E, elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR; predio denominado como “*LOTE 30 PARCELACIÓN HACIENDA VAINILLAL*”, ubicado en la vereda El Espinal, del municipio de Santa Fe de Antioquia, con matrícula inmobiliaria No. 024-18549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No. 0422001000002800379000100005 y No. predial nacional 050420001000000280379801000005, con las construcciones anexas, cultivos y especies vegetales existentes; el bien se discrimina como área requerida 3.235,38 Mt², comprendida entre la abscisa inicial K2 + 527.68 y abscisa final K2 + 623.05 y, área remanente 854.36 Mt², comprendida entre la abscisa inicial K2 + 547.23 y abscisa final K2 + 611.42.

Ordenar la cancelación de cualquier gravamen, limitación al dominio o medida cautelar que recaiga sobre el inmueble objeto de expropiación, así como el registro de la sentencia y del acta de entrega en el folio de matrícula inmobiliaria No. 024-18549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia; igualmente, ordenar a la PARCELACIÓN HACIENDA VAINILLAL, excluir el bien objeto de expropiación del reglamento de propiedad horizontal al

que está sometido actualmente, conforme a la anotación No. 002 del folio de matrícula inmobiliaria; toda vez, que debe estar libre de limitaciones al dominio porque se trata de bienes declarados de utilidad pública.

En cumplimiento a lo establecido en el art. 28 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el art. 5 de la Ley 1742 de 2014 y del art. 399 de la Ley 1564 de 2012, autorice la consignación a órdenes del Juzgado del valor del avalúo aportado, con la deducción del pago efectuado a la demandada en el proceso administrativo que se adelantó, toda vez, que del avalúo comercial \$402.996.916,00, se canceló a la propietaria \$204.009.460,00 quedando un saldo por pagar de \$198.987.456,00; ya que del monto total de la indemnización se excluyó el valor reconocido como daño emergente, porque según la Resolución 898 de 2014, solo se autoriza para los casos de adquisición por vía de escrituración; situación que dista del presente caso; además, se requiere la formalidad de la entrega anticipada del predio porque la propietaria en septiembre de 2019, de manera voluntaria permitió la intervención para la ejecución de la obra; solicita que en el auto admisorio de la demanda o al momento de dictar sentencia, se ordene la entrega del bien.

Ordenar abstenerse de generar los gravámenes e imposiciones legales y fiscales propias de la expropiación judicial, esto es, renta gravable, ganancia ocasional y demás disposiciones legales, a voces del art. 28 de la Ley 9 de 1989; de conformidad con el art. 399-7 del C.G.P., se tenga como monto de la indemnización \$402.996.916,00, que

corresponde al valor comercial del bien, sin tener en cuenta lo concerniente al daño emergente porque en estos asuntos no se puede reconocer; además, se debe descontar el pago realizado a la propietaria en el trámite administrativo (\$204.009.460,00).

Elementos fácticos: Como soporte de estos pedimentos en esencia afirma que la demandante para desarrollar el proyecto vial "*CONSTRUCCIÓN DEL TUNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO*", solicita la expropiación de un área de terreno de 4.089,74 Mt², debidamente determinado en la ficha predial TT-T2-011E, elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR; predio denominado como "*LOTE 30 PARCELACIÓN HACIENDA VAINILLAL*", ubicado en la vereda El Espinal, del municipio de Santa Fe de Antioquia, con matrícula inmobiliaria No. 024-18549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No. 0422001000002800379000100005 y No. predial nacional 050420001000000280379801000005, junto con las construcciones anexas, los cultivos y especies vegetales existentes; bien que se discrimina como área requerida 3.235,38 Mt², comprendida entre la abscisa inicial K2 + 527.68 y abscisa final K2 + 623.05 y área remanente 854.36 Mt², comprendida entre la abscisa inicial K2 + 547.23 y abscisa final K2 + 611.42; predio de propiedad de la demandada MARÍA VICTORIA DEL CORRAL SUESCUN.

La demandante inicialmente realizó una oferta formal de compra de un área de 0.323538 Ha, por \$275.270.356,00; que rechazó la accionada conforme comunicado del 9 de

octubre de 2018; en vista de lo anterior y una vez aprobada la compra de la totalidad del predio, se formuló una nueva oferta por la totalidad del inmueble por \$402.996.916,00, más \$5.002.004,00 por concepto de daño emergente, conforme con el avalúo comercial realizado por la Corporación AVALBIENES el 8 de abril de 2019; como se aceptó por la propietaria del bien, el 5 de diciembre de 2019, se confeccionó la respectiva promesa de compraventa y, el 27 de los mismos, se efectuó el primer pago por \$204.009.460,00; según la cláusula décimo segunda del contrato de promesa de compraventa, la demandada se comprometió a cancelar la limitación del dominio que recae sobre el bien, consistente en el sometimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal; no obstante, las gestiones que adelantó existe una imposibilidad jurídica por parte de ésta para realizar la reforma del reglamento de propiedad horizontal; lo que impide la escrituración del bien y su entrega libre de limitaciones al dominio; agotada entonces la etapa de enajenación voluntaria, se inicia este proceso; con la precisión que la demanda igualmente se promueve en contra de la PARCELACIÓN HACIENDA VAINILLAL P.H., porque sus intereses se pueden ver afectados porque el predio a expropiar está sometido al régimen de propiedad horizontal; siendo necesario ordenar la exclusión del inmueble del mencionado reglamento, por parte de la parcelación.

Integración del contradictorio: Por auto del 20 de abril de 2021 se admitió la demanda y notificada a los demandados,

la señora MARÍA VICTORIA DEL CORRAL SUESCUN, la respondió sin oponerse a las pretensiones.

Sentencia: Se profirió el doce (12) de diciembre de 2022, con la siguiente resolución:

“PRIMERO: SE DECRETA LA EXPROPIACIÓN JUDICIAL a favor del DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, por motivos de utilidad pública e interés social con destino a la ejecución del proyecto vial **“Construcción del túnel del Toyo y sus vías de acceso,** del siguiente bien inmueble:

“Predio denominado “Lote 30 parcelación Hacienda Vainillal PH.” , ubicado en la vereda “El Espinal” , identificado con FMI Nro. 024-18549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cuyos linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública No. 1.812 del 30 de septiembre de 2008 de la Notaría Catorce (14) del Círculo de Medellín, siendo los siguientes: “Por el noreste, entre los puntos 70 y 209, en 65.65 metros, con el lote 29 y entre los puntos 209 y 210, en 21.04 metros, con vía interna; por el sur y sureste, entre los puntos 210 y 211, en línea quebrada de 39.17 metros, con el lote 44; por el sur y suroeste, entre los puntos 211 y 67, pasando por los puntos 63, 64, 65 y 66, en línea quebrada de 74.12 metros, con la finca La Limonala, hoy Parcelación Valle del Tonusco; y por el noroeste, entre los puntos 67 y 70, punto de partida, pasando por los puntos 68 y 69, en 55.58 metros, con misma Finca La Limonala, hoy Parcelación Valle del Tonusco.”

“SEGUNDA: SE ADVIERTE que no hay lugar a la indemnización por la expropiación judicial del bien, habida cuenta que la señora María Victoria del Corral Suescun aceptó la oferta de compra presentada por la parte actora; incluso se inició el trámite de la compraventa entre el Departamento de Antioquia y aquella; siendo independiente de la decisión, que la codemandada no haya podido cumplir a cabalidad con lo pactado, en cuanto a la cancelación de la limitación al dominio por concepto de Reglamento de Propiedad Horizontal, por la aprobación de la mayoría de los propietarios de la Parcelación Hacienda Vainillal P.H.

“TERCERO: SE ORDENA la cancelación de los gravámenes, medidas cautelares, limitaciones al dominio, inscripciones de demanda o servidumbres que recaigan sobre el área del bien identificado con FMI 024-18549, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia.

“CUARTO: Una vez cobre ejecutoria la presente sentencia, **SE ORDENA** el registro de la misma sobre el inmueble descrito en el numeral anterior.

“QUINTO: SE ORDENA a la administración de la Parcelación Hacienda Vainillal P.H., realizar todas las gestiones tendientes a fin de que el inmueble requerido por el proyecto vial sea excluido del Reglamento de Propiedad Horizontal al que actualmente se encuentra sometido, conforme se consigna en la anotación No. 002 del FMI No. 024-18549.

“SEXTO: ADVERTIR a la parte demandante que, una vez se logre lo anterior, se proceda a cancelar a la señora María Victoria del Corral Suescun, el valor restante por concepto de indemnización por expropiación judicial, el cual asciende a la suma de \$204.009.460,00.

“SÉPTIMO: NO SE CONDENA en costas a la parte demandada, por no configurarse una resistencia a la demanda”.

Luego de referir a la jurisprudencia constitucional y la doctrina sobre la expropiación, indicó que el inmueble objeto del proceso se requiere por motivos de utilidad pública e interés social, para ser destinado a la obra vial “*Construcción del túnel del Toyo y sus vías de acceso*”, lo que no fue cuestionado en el proceso, toda vez que los demandados no formularon oposición alguna, ni desvirtuaron los asertos de la demanda al tenor del art. 167 del C.G.P.; a voces del art. 399 Ib., se acogerán las pretensiones del libelo genitor; precisando que no se hace necesario avaluar el lote expropiado para determinar su valor y fijar la cuantía de la indemnización, porque la propietaria del bien aceptó la oferta de compra que se presentó; al punto que se inició el trámite de la compraventa, que no llegó a feliz término porque el inmueble no se desafectó del reglamento de propiedad horizontal; se ordenará a la PARCELACIÓN HACIENDA VAINILLAL P.H., realizar todas las gestiones tendientes para que el inmueble objeto de expropiación sea excluido del reglamento de propiedad horizontal al que actualmente se encuentra sometido y, una vez se proceda a ello, se cancelará

a la señora MARÍA VICTORIA DEL CORRAL SUESCUN, el valor restante por concepto de indemnización por expropiación judicial, esto es \$204.009.460,00.

Apelación: Lo interpuso la parte demandante y como motivos de inconformidad señala que, en el numeral sexto de la sentencia de primer grado, como monto restante a cancelar a la codemandada MARÍA VICTORIA DEL CORRAL SUESCUN, por concepto de indemnización por expropiación judicial, ordenó pagar \$204.009.460,00; lo que es contrario a lo señalado en los hechos noveno y décimo de la demanda; amén, que la propietaria del predio se allanó a los hechos y pretensiones del libelo genitor; el Juzgado pasó por alto lo afirmado en la demanda frente al saldo a pagar a la accionada por concepto de indemnización, toda vez, que incluyó el valor estimado por daño emergente, que no tiene aplicación en este caso, porque estamos frente a una expropiación vía judicial y este rubro, como consta en el avalúo comercial allegado y lo ordenado en la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, corresponde a los costos que debe asumir el propietario por gastos notariales y registrales, cuando se trata de una enajenación voluntaria; la que en este caso, por obvias razones, no se presentó; mírese que el avalúo total ofertado en caso de enajenación voluntaria ascendió a \$408.018.920,00, discriminados así: \$402.996.916,00 avalúo comercial del predio y, \$5.022.004,00 por daño emergente (gastos notariales y registrales en caso de enajenación voluntaria); sin que estos últimos se puedan reconocer porque estamos frente a un proceso de expropiación vía judicial; teniendo como valor

total a pagar \$402.996.916,00, que corresponde al avalúo comercial del predio; de los cuales se cancelaron a la propietaria del bien \$204.009.460,00, quedando como saldo por pagar \$198.987.456,00 y no \$204.996.916,00 como erradamente lo ordenó el Juzgado.

Durante el término del traslado en segunda instancia para sustentar el recurso de apelación, el extremo activo adujo que, al decretar la expropiación en el hecho sexto de la parte resolutive de la sentencia, se ordenó cancelar a la señora María Victoria del Corral Suescum, el valor restante de la indemnización por expropiación judicial \$204.009.460,00; sin tener presente lo previsto en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, que establece que la indemnización está compuesta por el daño emergente y lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición predial; daños que deben ser ciertos, efectivos y verificables; además, la Resolución 898 de 2014 del IGAC, en el artículo 17 consagró algunos conceptos de daño emergente que se pueden generar en el marco de la adquisición predial y, en el avalúo allegado por la parte activa, que sirvió de base para la oferta formal de compra en la etapa administrativa; la única indemnización que se encontró probada y ajustada a derecho, fue la de daño emergente, correspondiente al cálculo de los gastos notariales y registrales, tasados en \$5.022.004,00; que solo se podían reconocer al propietario del bien como daño presente y contable, en el único evento de adquirir el área de terreno mediante enajenación voluntaria; dineros que corresponden a los pagos de los costos de notariado y registro en cabeza del propietario; que

al adquirir el predio por vía de expropiación judicial como en el presente caso, no hay lugar al reseñado pago, toda vez, que el gasto o perjuicio no se genera para el propietario, porque los gastos de registro los asume en su totalidad la entidad demandante; amén, que la demandada se allanó a los hechos y pretensiones de la demanda y, específicamente, en lo que a dicho valor se refiere al dar respuesta a los hechos noveno y décimo, expresamente indica que del valor de la indemnización se excluye *"el concepto de daño emergente consignado en el avalúo comercial referido, toda vez que su fundamento está enmarcado dentro de la Resolución 898 de 2014, permitido exclusivamente para los casos de adquisición predial por vía de escrituración, situación que no se da en el presente caso"*; aspectos que no tuvo en cuenta la decisión de primer grado; mírese que el avalúo total ofertado en caso de enajenación voluntaria, incluye el daño emergente, que ascendió a \$408.018.920,00, discriminados así: \$402.996.916,00 avalúo comercial del predio y, \$5.022.004,00 por daño emergente (gastos notariales y registrales en caso de enajenación voluntaria); teniendo como valor total a pagar \$402.996.916,00, que corresponde al avalúo comercial del predio; de los cuales se cancelaron a la propietaria del bien \$204.009.460,00, quedando como saldo por pagar \$198.987.456,00 y no \$204.996.916,00 como lo ordenó el Juzgado; además, la demandada no solicitó ni demostró el reconocimiento de perjuicio alguno; ni mucho menos se aunaron los requisitos para su reconocimiento y pago; excediendo los límites de las pretensiones de la demanda y, generando una sentencia ultra-petita, en cuanto al reconocimiento del daño

emergente; el cual de persistir, conllevaría un detrimento patrimonial para el Estado e implantaría un pago de lo no debido. Por estas razones, solicita se revoque parcialmente la sentencia de primer grado y, en su lugar, se ordene como valor total a pagar por concepto de indemnización a favor de la demandada \$198.987.456,00.

La parte demandada no describió el traslado, toda vez, que no emitió pronunciamiento alguno.

III. CONSIDERACIONES

Problema jurídico: El recursos de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea el siguiente problema jurídico que la Sala debe resolver: ¿cuál es el valor a reconocer a la propietaria del predio por concepto de indemnización?

Caso concreto: La inconformidad del recurrente radica en que el Juzgado reconoció a la demandada MARÍA VICTORIA DEL CORRAL SUESCUN \$204.009.460,00, por concepto de indemnización, cuando el monto que se debe reconocer es de \$198.987.456,00, toda vez, que del avalúo total indicado en el dictamen allegado por \$408.018.930,00, se debe descontar la suma de \$204.009.460,00, cancelados a la propietaria del bien y \$5.022.004.00, a título de daño emergente, porque su reconocimiento resulta improcedente porque se trata de gastos notariales y registrales, que la propietaria del predio debe asumir en caso de una

enajenación voluntaria y, en el presente caso, estamos frente a una expropiación vía judicial.

Al efecto, el Tribunal constata que en el denominado *"Informe de avalúo comercial corporativo"*, allegado como anexo de la demanda, elaborado el 8 de abril de 2019, por AVALBIENES, como valor comercial total del bien objeto del proceso consignó \$402.996.916,00, y como daño emergente por concepto de gastos notariales y registrales \$5.022.004,00; valor que no hace parte de la indemnización, porque conforme con el art. 3° de la Resolución No. 898 del 19 de agosto de 2014, expedida por el IGAC, el avalúo comercial: *"Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente"*.

En verdad, el valor del inmueble corresponde al daño emergente y el lucro cesante, es la rentabilidad que ese bien puede producir, sin que en estos ítems se pueda incluir los gastos que demanda la compraventa, los registros e impuestos, los que deben ser asumidos por los contratantes en los términos legalmente previstos; salvo que medie un acuerdo entre las partes, como el plasmado inicialmente entre los contratantes, donde la vendedora, ahora demandada en expropiación, acordó recibir el valor que demanda dichos gastos para ella sufragarlos; lo que no ocurrirá como consecuencia de la sentencia de expropiación, donde incluso el demandante afirma que asume esos gastos.

Bajo estas circunstancias, no se puede reconocer lo concerniente a daño emergente, porque según la norma citada, ese concepto corresponde al "*Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial*", que no se presenta porque estamos frente a una expropiación vía judicial, donde la propietaria del bien no tiene que asumir gastos notariales o registrales de ninguna naturaleza.

De donde se sigue que el monto que se debe reconocer a favor de la propietaria del predio como indemnización, corresponde al valor comercial total del bien objeto de expropiación que asciende a \$402.996.916,00, de los cuales como se indicó en la demanda y lo aceptó la propietaria del predio, a la misma le fueron cancelados \$204.009.460,00; quedando un saldo por pagar del monto que se había acordado de \$204.009.460,00, en caso de que la negociación se hiciera directamente, pero como se tuvo que acudir al proceso de expropiación, se tiene que descontar \$5.022.004,00, para los gastos de escritura, registro y demás, como se indicó, de donde el monto que se debe reconocer a la demandada es por \$198.987.456,00, como incluso lo aceptó dentro del término del traslado de la demanda.

Conclusión: Consecuente con lo anterior, se modificará el numeral sexto de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en cuanto a que el valor restante de la indemnización por expropiación judicial, asciende a CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS

(\$198.987.456,00), que se cancelará a la señora MARÍA VICTORIA DEL CORRAL SUESCUN.

En lo demás quedará incólume la sentencia de primera instancia.

No hay lugar a condena en costas, porque el extremo pasivo no presentó oposición alguna.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

- 1.** Por lo dicho en la parte motiva, se modifica el numeral sexto de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en cuanto a que el valor a cancelar a la señora MARÍA VICTORIA DEL CORRAL SUESCUN, como saldo restante de la indemnización por expropiación judicial, asciende a CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$198.987.456,00), y no a \$204.009.460,00, como se ordenó.

En lo demás queda incólume la sentencia de primera instancia.

2. No hay lugar a condena en costas porque el extremo pasivo no presentó oposición alguna.
3. Una vez ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente a su lugar de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ