

**TEMA: EXPROPIACIÓN POR UTILIDAD PÚBLICA** - La Constitución Nacional, permite la expropiación, trámite que está reglado y como se ha dejado claro, la compra de remanente no es una imposición al Estado, sino que es una facultad que tiene, en atención a la necesidad y en beneficio de la comunidad. / **ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES** – En este caso, no es posible el desarrollo inmobiliario, pero ello no quiere decir, que en dicho terreno no se pueda desarrollar otro tipo de actividades o usos, como se define en el certificado expedido por secretaria de Planeación e Infraestructura de Santa Fe de Antioquia. Es decir, no se puede afirmar que el área remanente no pueda ser explotada, ni implica que haya perdido su valor comercial. /

**HECHOS:** La parte actora pretende que se decrete por motivos de utilidad pública e interés social, la expropiación a favor del Departamento de Antioquia y con destino al proyecto vial “construcción del Túnel del Toyo y sus vías de acceso”, de un área de terreno de 1158,51 m<sup>2</sup>, que hace parte de un predio denominado como “Parcela 34 Parcelación Palma Real Santa Fe” ubicada en la vereda EL ESPINAL del municipio de Santa Fe de Antioquia; que se decrete la cancelación de cualquier gravamen, limitación del dominio o medida cautelar que recaiga sobre el inmueble; que se ordene el registro de la sentencia de expropiación y la respectiva acta de entrega en el folio de matrícula inmobiliaria; así como el pago proporcional del avalúo catastral; se tenga como indemnización del área requerida, el valor proporcional del avalúo catastral, por tratarse de una compra parcial del inmueble; y se ordene a la administración de la Parcelación Palma Real Santa Fe, realizar las gestiones a fin de que la faja de terreno requerida, sea excluida del Reglamento de Propiedad Horizontal a la que actualmente se encuentra sometido el inmueble. El juzgado de instancia decretó la expropiación, señalando los linderos específicos y del globo de terreno, marcando como área restante 1874,10 M<sup>2</sup>, ordenó la cancelación de gravámenes, la apertura de nuevos folios de matrícula para las fracciones, la inscripción de la sentencia; ordena pagar. Deberá la Sala determinar si el a quo erró en la interpretación de la normativa aplicable al caso y en la valoración probatoria, que implique afectar la decisión objeto de alzada.

**TESIS:** (...) La Corte Suprema de Justicia en SC3889-2021, expuso: 2.3.1. El artículo 58 de la Constitución Política, autoriza expropiar la propiedad privada por motivos de utilidad pública e interés social cuando se frustran los trámites de negociación y enajenación voluntaria. (...) La disposición no refiere si la indemnización debe ser “justa” e “integral”, como se enfatiza en los cargos, pero si la involucra ante la necesidad de ponderar los derechos de la sociedad y del propietario expropiado. Es justa cuando existe una relación retributiva o correctiva, “si el expropiado sufrió un perjuicio de 100, deberá recibir 100 como indemnización”, empero, “si el daño causado por un hecho se compensa por el provecho derivado del mismo, no hay lugar a indemnización porque ésta no resulta justa”. (...) Este trámite, el de la expropiación, está reglado en el artículo 399 del Código General del proceso. ... Y la ley 1682 de 2013 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias” en su artículo 33, ubicado en el TÍTULO IV dedicado al tema de gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de tic y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres” y CAPÍTULO I que regula la “Gestión y Adquisición Predial”, señala: Adquisición de áreas remanentes no desarrollables. 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. (...) Los hechos de la

demanda se fundamentan en que no fue posible adelantar la negociación voluntaria con el demandado para la adquisición de la faja de terreno requerida para el proyecto, agotando esta etapa, lo que llevó al Departamento de Antioquia a proferir la Resolución. La cual declaró de utilidad pública e interés social el proyecto vial Cañasgordas Santa Fe de Antioquia (Túnel del Toyo), requiriendo la adquisición de una faja de terreno de 1158,51 m<sup>2</sup>, dentro de un lote de mayor extensión; y con Resolución, ordena por motivos de utilidad pública iniciar el trámite para la expropiación judicial del predio ya referenciado. (...) Queda claro que acceder a lo pretendido por el demandado recurrente, desconocería las exigencias establecidas en la ley, y se transgrediría la consonancia que debe existir entre los hechos, las pretensiones y la decisión judicial, porque se solicita la expropiación de un faja de terreno de 1158,51 m<sup>2</sup> y no se afecta ningún remanente de dicho terreno, interpretación que el a quo dio a la norma y que este Tribunal acompaña, sin que se transgreda el artículo 58 de la Constitución Nacional, pues en ella misma permite la expropiación, trámite que está reglado y como se ha dejado claro, la compra de remanente no es una imposición al Estado sino que es una facultad que tiene, en atención a la necesidad y en beneficio de la comunidad, por tanto no prospera este reparo. (...) El recurrente pretende que en la indemnización se incluya el valor del área no afectada, es decir del remanente de 1874,74 m<sup>2</sup>, pero como lo indica, ello sería procedente si en el avalúo presentado por la parte demandante se haya dejado por fuera algún concepto, lo que no ocurrió en el caso, pues dentro del valor se incluyó el avalúo comercial de la faja afectada y el valor por daño emergente por dicha faja, sin que hubiera lugar a reconocer lucro cesante, es decir, dentro de este valor se incluyó la indemnización por la afectación del área requerida para el proyecto, sin dejar por fuera de él algún concepto, cosa distinta es que se pretenda indemnización por un área no afectada remanente lo que no procede (...) Sobre la indebida valoración que el juez le dio a la certificación expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Santa Fe de Antioquia, en la que hace referencia a la resolución 9328 de 2007 en la que se regula las “Densidades Máximas Para Vivienda en el Área Rural de la Jurisdicción De Corantioquia” para indicar que no es desarrollable porque no cumple con las exigencias de la norma, de ella se desprende que en el área remanente no es posible el desarrollo inmobiliario, pero ello no quiere decir, que en dicho terreno no se pueda desarrollar otro tipo de actividades o usos, como se define en el certificado expedido por Secretaria de Planeación e Infraestructura de Santa fe de Antioquia. Es decir, no se puede afirmar que el área remanente no pueda ser explotada, ni implica que haya perdido su valor comercial, como lo dijera el a quo. (...) La sentencia de segunda instancia debe indicar por efecto de la expropiación total del lote de terreno, que no queda remanente y por tanto no es procedente la apertura de nuevos folios de matrícula, modificando el ordinal cuarto de la sentencia de primera instancia. Reparó que por sustracción de materia no tiene vocación de prosperidad, pues al no haber salido avante el reparo con el cual se pretendía que se ordenara a la parte demandante iniciar trámite de expropiación con relación al área remanente, la orden de abrir los folios de matrícula correspondientes a cada una de las áreas, la afectada y la remanente es procedente. No prospera este reparo, sin necesidad de hacer mayor análisis, pues es consecuencia de la orden de expropiación y que en esta instancia se confirma. (...) El valor a pagar debe incluir la totalidad del terreno que se pretende sea expropiado y debe actualizarse hasta el momento del pago efectivo, artículo 283 CGP. Este reparo tiende al fracaso, ante la negativa a acceder a ordenar a la entidad territorial demandante, Gobernación de Antioquia adelantar el trámite para la expropiación del área remanente, no hay lugar a modificar el valor señalado como indemnización por el área afectada y declarada de utilidad pública y sobre la cual recayó el proceso de expropiación, que ascendió a \$135.586.672 debidamente indexados (...)

MP: MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

FECHA: 10/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA  
ACLARACIÓN DE VOTO: NATTAN NISIMBLAT MURILLO



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, diez (10) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso</b>	Expropiación
<b>Radicado</b>	05001310301120230019502 (I 2024-048)
<b>Demandante</b>	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
<b>Demandadas</b>	-SOCIEDAD COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A. "C.I. BANACOL S.A." EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL -SOCIEDAD ADAMA ANDINA B.V. SUCURSAL COLOMBIA S.A. (acreedor hipotecario). -PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE DE ANTIOQUIA P.H. (propiedad horizontal limitación al dominio)
<b>Providencia</b>	Sentencia Nro. 156
<b>Tema:</b>	Expropiación – áreas sobrantes no productivas o de desarrollo.
<b>Decisión:</b>	CONFIRMA
<b>Sustanciador:</b>	Martha Cecilia Ospina Patiño

Cumplido el término de traslado para sustentar y presentar alegaciones, procede el Tribunal, en aplicación de la Ley 2213 de 2022, a proferir sentencia por escrito, que resuelve la instancia, en atención al recurso presentado por la parte demandada SOCIEDAD COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A. "C.I. BANACOL S.A." EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL, en contra de la sentencia proferida en sesión de audiencia del 23 de enero de 2024 por el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN dentro del proceso de la referencia.

## I. ANTECEDENTES

### PRETENSIONES

La parte actora presentó demanda (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2023-00195 CDNO 1/archivo 001 Demanda) encaminada a obtener que:

1. Se DECRETE por motivos de utilidad pública e interés social, la expropiación a favor del DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA y con destino al proyecto vial “CONSTRUCCIÓN DEL TÚNEL DEL TOYO Y SUS VÍAS DE ACCESO”, de un área de terreno de 1158,51 m<sup>2</sup> determinada entre la Abscisa inicial K2 + 181.45 I y la Abscisa final K2 + 237.76 I según coordenadas de localización contenidas en la misma ficha predial, que hace parte de un predio denominado como “PARCELA 34 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTE FE” ubicada en la vereda EL ESPINAL del municipio de Santa Fe de Antioquia en el departamento de Antioquia, con matrícula inmobiliaria No 024-15575 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia y cédula catastral número 050420001000000280351801000052, junto con las especies vegetales y construcciones anexas existentes. Predio con una cabida total de 0.303261 Ha, cuyos linderos generales están contenidos en la escritura pública 4793 de agosto 9 de 2005 de la Notaría 12 de Medellín, así: *“Por el NORTE partiendo del mojón No 109 al mojón No 108 en una distancia de 55.11 ML linda con la parcela No 35; por el ORIENTE del mojón No 108 al mojón No 97 en una distancia de 79.84 ML linda con predios de Luis Emilio Herrón Rivera; por el SUR del mojón 97 al mojón No 98 en una distancia de 42.15 ML linda con parcela No 33 y por el OCCIDENTE del mojón No 98 al mojón No 109 punto de partida en una distancia de 54.4 ML linda con la vía interna de la parcelación”*

2. 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-T2-007K elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, los cuales se discriminan así: *“Por el Norte: en una longitud de 0,00 m, no aplica colindante. Por el Sur: en una longitud de 56,31 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 56,60 m, con LUIS EMILIO HERRÓN RIVERA (3-1). Por el Occidente: en una longitud de 44,74 m, con COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A “C.I. BANACOL S.A.” (2-3)”*.

3. Que la sentencia que decrete la expropiación contenga igualmente la cancelación de cualquier gravamen, limitación del dominio o medida cautelar que recaiga sobre el inmueble que requiere la entidad.

4. Se ORDENE el registro de la sentencia de expropiación y la respectiva acta de entrega en el folio de matrícula inmobiliaria número 024-15575 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.

5. Se ORDENE a la Registradora de Instrumentos Públicos de “Frontino” (Antioquia) abrir folio aparte para la zona de terreno requerida.

6. Que con el fin de cumplir con 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.

7. Que en consecuencia 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.

8. Que se ORDENE 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. El Departamento de Antioquia se encuentra en total disposición para acatar la decisión que su despacho imponga al respecto.

9. Que con fundamento en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se tenga como indemnización del área requerida equivalente a 1158,51 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 \$40'467.554, 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 al propietario el 28 de mayo de 2018.

10. Que en la sentencia que decrete la expropiación judicial, 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, según anotación No 001 del folio de matrícula No 024-15575. Ello porque la faja de terreno será inmueble declarado como utilidad pública.

11. Se CONDENE a los demandados al pago de costas y gastos del proceso.

### **FUNDAMENTO FÁCTICO**

Narra la parte actora que a través de la Resolución No S201500094236 del 10 de marzo de 2015, modificada por la Resolución S2017060084232 del 9 de junio de 2017 y por la Resolución S2018060000225 del 4 de enero de 2018 y en virtud 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, por ello suscribió el contrato No 4600004806 de 2015 de la referencia con el Consorcio Antioquia al Mar, dentro del cual en su literal k) de la cláusula primera, el Departamento de Antioquia delegó en el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto, de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV capítulo I de la

Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y por la Ley 1882 de 2018.

Dice que para desarrollar el proyecto se requiere de un área de 1158,51 M2 determinada entre la Abscisa inicial K2 + 181.45 I y la Abscisa final K2 + 237.76 I según coordenadas de localización contenidas en la misma ficha predial, que hace parte de un predio denominado como "PARCELA 34 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE" ubicada en la vereda EL ESPINAL del municipio de Santa Fe de Antioquia en el departamento de Antioquia, con matrícula inmobiliaria No 024-15575 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia y cédula catastral número 050420001000000280351801000052, junto con las especies vegetales y construcciones anexas existentes. Predio con una cabida total de 0.303261 Ha, cuyos linderos generales están contenidos en la escritura pública 4793 de agosto 9 de 2005 de la Notaría 12 de Medellín, así: *"Por el NORTE partiendo del mojón No 109 al mojón No 108 en una distancia de 55.11 ML linda con la parcela No 35; por el ORIENTE del mojón No 108 al mojón No 97 en una distancia de 79.84 ML linda con predios de Luis Emilio Herrón Rivera; por el SUR del mojón 97 al mojón No 98 en una distancia de 42.15 ML linda con parcela No 33 y por el OCCIDENTE del mojón No 98 al mojón No 109 punto de partida en una distancia de 54.4 ML linda con la vía interna de la parcelación"*. Determinando como linderos específicos consignados en la ficha predial TT-T2-007K elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, los cuales se discriminan así: *"Por el Norte: en una longitud de 0,00 m, no aplica colindante. Por el Sur: en una longitud de 56,31 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 56,60 m, con LUIS EMILIO HERRÓN RIVERA (3-1). Por el Occidente: en una longitud de 44,74 m, con COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A "C.I. BANACOL S.A." (2-3)"*.

Informa que la Gobernación de Antioquia mediante oficio No 2018030068628 suscrito por la Secretaria de Infraestructura Física y dirigido a la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL

BANACOL DE COLOMBIA S.A “C.I. BANACOL S.A.” realizó oferta formal de compra de una franja de terreno de 1158,51 M2 junto con las construcciones y cultivos y especies existentes, con el objeto de iniciar las diligencias administrativas tendientes a la enajenación directa y voluntaria. El precio se discrimino así: avalúo comercial \$95'320.889, daño emergente \$1'377.651, de conformidad con el avalúo comercial corporativo No TY-010\_TT-T2-007K realizado por la Corporación Avalbienes el 12 de febrero de 2018 y aprobado por la Interventoría del Proyecto. Esta oferta fue inscrita en el folio de matrícula 024-15575, en la anotación 010 de junio 14 de 2018.

Que ésta oferta se notificó en forma personal el 28 de mayo de 2018 a la sociedad a través de su apoderado, como consta en las copias con su firma de recibo, sociedad que presentó objeción a la oferta con escrito del 19 de junio de 2018, a la que se dio respuesta por parte del consorcio con oficio ADME-0493 del 31 de julio de 2018, recibida en la misma fecha, resolviendo la objeción e invitando al propietario a consolidar su aceptación de la oferta, para lo cual se podrá proceder con la elaboración de la promesa de compraventa, donde se consignará un primer pago del 50% del valor total, y en el evento de evidenciarse la viabilidad de la compra del área catalogada como sobrante, se surtirá la celebración de otro sí o alcance a la oferta formal de compra, donde se adicione esta área. Y con Resolución S2019060004209 del 7 de febrero de 2019, ordena por motivos de utilidad pública iniciar el trámite para la expropiación judicial del predio ya referenciado.

Señala que el predio fue adquirido por COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A “C.I. BANACOL S.A.” por compraventa efectuada por SOCIEDAD PARCELACIÓN TONUSCO S.A. con escritura pública No 4793 de agosto 9 de 2005 de la Notaría de Medellín, anotación 002 folio de matrícula No 024-15575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia.

Informa que sobre el inmueble requerido recae hipoteca abierta a favor de PROFICOL ANDINA B V SUCURSAL COLOMBIA (hoy SOCIEDAD ADAMA) mediante escritura No 35 de junio 12 de 2012 de la Notaría

10 de Medellín, registrada en la anotación 006 del folio de matrícula No 024-15575.

Indica que, ante la imposibilidad de la enajenación voluntaria, por la no aceptación de la oferta dentro de los términos para concretar la negociación directa conforme el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, se dio por agotada esta etapa y se procedió a iniciar el proceso de expropiación judicial. Entonces el Departamento de Antioquia expidió la Resolución No S2019060004209 del 07 de febrero de 2019 *“Por medio de la cual se ordena por motivos de utilidad pública iniciar el trámite para la expropiación judicial de un predio identificado con la ficha predial **TT-T2-007K**, denominado como **“PARCELA 34 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 **024-15575** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, y cédula catastral número 050420001000000280351801000052, de propiedad de la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A “C.I. BANACOL S.A”, necesaria para la ejecución del **CONTRATO de OBRA PÚBLICA No 4600004806: PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DEL TUNEL DEL TOYO Y SUS VIAS DE ACCESO”**”*. Esta Resolución fue notificada por aviso a la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A “C.I. BANACOL S.A” el 23 de marzo de 2019, ante la no comparecencia a la notificación personal, como se hace constar. También, se notificó al acreedor hipotecario ADAMA ANDINA B V SUCURSAL COLOMBIA (antes PROFICOL ANDINA B V SUCURSAL COLOMBIA) a través de apoderado legalmente constituido el 8 de mayo de 2019.

Cuenta que una vez notificada la resolución de expropiación la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A “C.I. BANACOL S.A” el 8 de abril de 2019 presentó recurso de reposición, y ADAMA ANDINA B V SUCURSAL COLOMBIA presentó recurso de reposición el 22 de mayo de 2019. Que con Resolución S2019060049052 del 27 de mayo de 2019 resolvió el

recurso de reposición de la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL BANACOL DE COLOMBIA S.A "C.I. BANACOL S.A", manteniendo la Resolución S2019060004209, y para su notificación se libró citación a la recurrente, pero no acudió dentro del término de ley, en consecuencia se expidió aviso aportando copia del acto administrativo, enviado por correo certificado recibido por el propietario el 26 de julio de 2019 quedando notificado el 27 de julio de 2019. Entretanto, con Resolución No S20190600138226 de junio 19 de 2019 se resolvió el recurso de reposición interpuesto por ADAMA ANDINA B V SUCURSAL COLOMBIA, manteniendo la resolución, decisión que fue notificada personalmente a su apoderado el 11 de julio de 2019.

#### **DE LA INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO Y LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

La demanda fue admitida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia, con auto del 26 de noviembre de 2019, en el que también se ordenó la entrega anticipada de la faja de terreno pretendida, para lo cual comisionó al Alcalde de Santa Fe de Antioquia y ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula No 024-15575.

Notificada **C.I. BANACOL S.A.** contestó (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2023-00195 CDNO 1/archivo 008ContestaciónDemanda) aceptando como ciertos varios hechos, algunos dice no lo son y otros no le constan. Explica que debe tenerse en cuenta que el avalúo referido en el hecho quinto, no comprendía la indemnización total de perjuicios, que ya perdió vigencia por tener más de un año, y no tiene validez por haberse realizado con base en la Resolución 2684 de 2015, que para el momento de la oferta se encontraba suspendida por el Consejo de Estado. Que, sí estuvo de acuerdo con el precio ofertado por el área necesaria, pero solicitó que la indemnización fuera justa por los perjuicios que tendría, toda vez que el área remanente del lote era totalmente inservible, no desarrollable, y sería una carga por el pago de impuestos, administración, jardinería, etc.

Indica que a la fecha de presentación de la demanda no ha recibido de parte de la demandante los estudios que determinen la viabilidad de adquisición del total del área del predio TT-T2-007K, pues el área remanente, 1874,74 M2, pierde totalmente su valor comercial, ya que su utilización se vería restringida por la reglamentación el "EOT" del municipio de Santa Fe de Antioquia y el reglamento de propiedad Horizontal de la Parcelación Palma Real. Y la demandante confunde la posibilidad de adquirir los remanentes no desarrollables con el derecho a recibir indemnización justa por todo el predio, es decir, no está excusada de indemnizar al propietario de un inmueble cuando le quede un área remanente no desarrollable inservible que no adquiera.

Presenta objeción al dictamen pericial presentado con la demanda, porque la firma evaluadora lo es de propiedad raíz, y no de perjuicios, solo se avaluó el valor del terreno y las mejoras, pero no los perjuicios causados con la obra, al quedar con un terreno remanente sobre el cual no se puede desarrollar actividad por ser su extensión inferior a 3000M2. Solicita se designe un perito de la lista de auxiliares de la justicia para que rinda un nuevo dictamen.

Se opone a las pretensiones y explica el fundamento en cada una de ellas.

La demandada, acreedora hipotecaria **ADAMA ANDINA B V SUCURSAL COLOMBIA** responde a través de curador ad litem (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2023-00195 CDNO 1/archivo 029Contestación) manifestando que los hechos los desconoce, pero se rige por las copias anexas a la demanda para claridad de los hechos, admitiendo como ciertos la mayoría de ellos, y advirtiendo que el 12 y 24 no le constan. No se opone a las pretensiones y se atiene a lo probado, esperando se garantice el derecho como acreedor hipotecario. Y como excepciones plantea las que resulten probadas en el proceso.

La demandada **PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE DE ANTIOQUIA P.H.** debidamente notificada guardó silencio.

## **TRÁMITE PROCESAL**

Integrada la litis en debida forma, se ordenó correr traslado del avalúo aportado como producto de la objeción, y se fijó fecha para la audiencia regulada en el art. 399 numeral 7 CGP. Hubo pronunciamiento por la parte demandante (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2023-00195 CDNO 1/archivo043PronunciamientoAvaluo). Llegada la fecha de la audiencia el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia al resolver solicitud de BANACOL dispone la remisión del proceso, por competencia, a los juzgados civiles del circuito de Medellín (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2023-00195 CDNO 1/archivo 050DeclaraFaltaCompetencia).

El proceso es repartido al Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín, el cual avoca conocimiento, fija fecha para audiencia regulada en el artículo 399 CGP, (carpeta 01PrimeraInstancia /carpeta 2023-00195 CDNO 1/archivo 056. 2023-00195 AVOCA CONOCIMIENTO-FIJA FECHA AUDIENCIA NOT17JULIO2023) la cual, luego de varios aplazamientos se realizó el 23 de enero de 2024 (carpeta 01PrimeraInstancia/carpeta 2023-00195 CDNO 1/archivos 079 parte 1, 080 parte 2, 081 parte 3), en dicha diligencia se escucharon los peritos, los alegatos finales y se profirió sentencia.

## **DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Proferida en sesión de audiencia celebrada el 23 de enero de 2024, allí, se decretó la expropiación de una faja de terreno con cabida de 1158,51 M2 de uno de mayor extensión con área de 3032,61 M2, inmueble con MI 024-15575, señalando los linderos específicos y del globo de terreno, marcando como área restante por efecto de la expropiación de 1874,10 M2. Ordena la cancelación de gravámenes, la apertura de nuevos folios de matrícula para las fracciones, la inscripción de la sentencia. Ordena pagar como indemnización a favor de BANACOL la suma de \$135'586.672, debidamente indexada a la fecha de la sentencia, existiendo consignación en el juzgado por valor de \$41'949.133. Condena en costas.

Para tomar esa decisión, el juez hace referencia a los antecedentes de la demanda, a la vinculación de las demandadas y las respuestas, refiriéndose a la objeción de BANACOL al avalúo por la parte remanente que queda inutilizable, y por lo que reclama indemnización justa.

Para resolver, el juez expone sus consideraciones, destacando que se encuentran reunidos los presupuestos procesales y de fondo para proceder a tomar decisión. Anota que la demanda se presentó en forma oportuna evitando la caducidad, a la luz del artículo 399 CGP.

Plantea luego el problema jurídico que se resolverá. Acude al artículo 58 de la Constitución Nacional, a la limitación del ejercicio de la propiedad privada, cita jurisprudencia de constitucionalidad de esta norma. Entonces, dice, el Estado puede expropiar un predio por interés y utilidad pública a cambio de una indemnización por el perjuicio ocasionado, agotando las etapas fijadas para ello, de negociación directa o por medio del decreto de expropiación judicial, proceso que tiene por objeto la ejecución del acto administrativo que decretó la expropiación (STC 13589-2023). Hace referencia a los requisitos señalados en el artículo 399 CGP, y que el demandado solo podrá objetar el avalúo presentado por el demandante, pues si desea atacar el acto administrativo debe acudir a la jurisdicción contenciosa.

En el caso concreto advierte que el Departamento de Antioquia suscribió con el Consorcio Antioquia al Mar contrato 4600004806 de 2018 por medio del cual el consorcio debía adquirir inmuebles para el desarrollo del proyecto vial Cañasgordas - Santa Fe de Antioquia Túnel del Toyo, declarado de utilidad pública e interés social. Hace alusión al oficio mediante el cual la Secretaría de Infraestructura de Antioquia informa a la demandada BANACOL la oferta de compra por el área requerida, con un avalúo de \$95'320.889 y por daño emergente \$1'377.651, frente a la cual BANACOL presentó objeción porque la oferta debía contener el área total del predio, y ante la falta de aceptación de la oferta, el Departamento de Antioquia emitió resolución mediante la cual declaró agotado el proceso de enajenación voluntaria y ordenó el inicio del trámite de expropiación judicial, del área de 1158,51 M2 requerida.

Señala que, revisadas las pruebas, se reúnen los requisitos señalados para la prosperidad de la pretensión de expropiación, debido a que se agotó la etapa de enajenación voluntaria, se allegaron las constancias de notificación del trámite administrativo, y si bien la parte afectada

presentó una objeción, lo cierto es que aun así se constata la configuración del presupuesto principal, que es acreditar que la franja de terreno gravada será destinada a un proyecto de utilidad pública, construcción del Túnel del Toyo, además se aportó el acto administrativo de expropiación, así procederá al decreto de expropiación por utilidad pública e interés social de la faja requerida, señalando los linderos generales del predio de mayor extensión y específicos del área a afectarse.

Aborda el tema en discusión que es el valor de la indemnización, como resarcimiento por la expropiación. Rememorando que el demandante estima la indemnización con base en el valor del área a expropiar, mientras que el titular estima que debe ser indemnizado por todo el terreno, pues el remanente quedará inutilizable y no desarrollable. Acude el juez al artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que señala como se determina el valor comercial del inmueble a adquirir, y al decreto 1420 de 1998 compilado por el decreto 1170 de 2015, que definieron los criterios a tener en cuenta para determinar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles que serán adquiridos a través del proceso de expropiación por vía judicial, véase artículo 2.2.2.3.1 de este último decreto. Revisando esos parámetros advierte que el artículo 2.2.2.3.20 ib, estableció los parámetros para determinar el valor comercial, a su vez el artículo 2.2.2.3.22 ib, facultó al IGAC para definir las normas metodológicas para la realización de avalúos, que se desarrolló en la Resolución 620 de 2008, con el método comparativo artículo 10, en específico.

Continúa diciendo que, para la expropiación de inmuebles con el objeto de realizar obras de infraestructura de transporte, es preciso armonizar la normativa mencionada con el contenido de la Ley 1682 de 2013 modificada por Ley 1742 de 2014, en su artículo 23. Todas estas disposiciones tienen el propósito de que exista una justa reparación al titular, y cita STC 6754 de 2020, para indicar que la indemnización no es restaurativa ni integral, puede ser meramente compensatoria o reparatoria y ocasionalmente restitutiva.

Cuando se indica que la reparación debe ser justa se refiere a que se debe atender los intereses de la comunidad y del afectado, artículo 58 CP, remitiéndose a C 020-2023.

Entonces se debe analizar si la indemnización es justa, ponderando el interés público y el particular con base en las experticias y de cara a los principios de razonabilidad, racionalidad y proporcionalidad de la indemnización a otorgar. Teniendo en cuenta que determinar la indemnización está reglado como se ha indicado. Cita Resolución 898 de 2014 artículos 10, 17, STC 13589-2023.

Para el caso la parte demandante presentó pericia designando el valor por la franja a expropiar y el daño emergente, determinando que no había lugar a lucro cesante. Entretanto el demandado BANACOL allegó experticia estimando el globo de terreno y el área remanente, de la parcela 34, la cual es inutilizable y no desarrollable. Analizados los avalúos, el presentado por la demandada no es de recibo, pues su objeción se basó en la vigencia del avalúo y la inutilidad del predio remanente.

En cuanto al primero, la vigencia del avalúo, expone el juez, es descartable, porque aunque la vigencia de dicha experticia sea de un año, conforme a los artículos 19 del decreto 1420 de 1998 y 24 de la Ley 1682 de 2013, no se cumple en este caso, si tomamos la fecha de realización del avalúo 12 de febrero de 2018 y la presentación de la demanda 16 octubre de 2019, lo cierto es que la actitud de la demandada se limitó a enunciar argumentativamente la extemporaneidad, sin expresar justificaciones que den a entender que los parámetros y cálculos allí fijados se vieron seriamente comprometidos por el simple paso del tiempo, lo cual no podría acontecer sabiendo que el ámbito temporal desatendido por la demandante se reduce a unos pocos meses. Y realizar un nuevo avalúo socavaría los dineros públicos, STC 13589-2023. En cualquier caso, resalta que la demandada con posterioridad a esa fecha en uso de su derecho de contradicción aportó un avalúo más reciente.

En cuanto al segundo aspecto de la objeción, el valor de la indemnización, expone el juez que, si bien el remanente no es utilizable ni desarrollable, eso por sí solo no revela daño indemnizable que deba ser reconocido, mucho menos, el dirigido a que se pague todo el valor de la fracción de terreno restante. De la experticia presentada por la demandada, se puede constatar que se limitó al avalúo de la totalidad del inmueble, y también del valor de la porción restante, más nada dijo sobre las razones técnicas por las cuales la caracterización del remanente como inmueble no desarrollable derivaba en que la entidad pública debía indemnizar todo el precio de la franja que quedaba. El perito se limitó a decir “*serían inmuebles sin posibilidad comercial alguna, no tendría oferentes o interesados en su compra*” sin soportar esa aseveración con argumentos técnicos y científicos, como si fuera posible entender de la simple lectura de la certificación de la alcaldía de Santa Fe de Antioquia que por consecuencia del fraccionamiento, el valor del metro cuadrado de la franja remanente pasaría a ser cero pesos y es que no es lógico que el demandado permanezca con el predio bajo su dominio y sin embargo reciba por ella dinero por compensación. Y si se entendiera que reclama por la desmejora del remanente esa no fue la pretensión y además no lo probó.

Entonces tendrá en cuenta el avalúo presentado por la parte demandante, además que el valor del metro cuadrado allí tenido en cuenta favorece a la parte demandada pues es mayor al que se tuvo como base en la pericia presentada por la objeción. Debiendo ser indexada a la fecha de la sentencia, STC 13589-2023, teniendo en cuenta la duración del proceso.

Se refiere luego al artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, la cual pretende la parte demandada sea aplicado, y así lo planteo desde la contestación, para indicar que la norma dice que la entidad **podrá**, entonces no es obligación o mandato, siendo equivocada la interpretación que pretende darle la parte demandada BANACOL. Y mal haría el despacho en emitir en la sentencia la expropiación de un terreno que no se pretendió en la demanda, y ordenar una indemnización por ello, con respeto a la congruencia.

## **DE LA IMPUGNACION Y EL TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA.**

La decisión fue recurrida por la parte demandada C.I. BANACOL S.A., exponiendo en audiencia los reparos en contra de los numerales 1, 2, 6 y 8 de la parte resolutive de la decisión, y sustentados dentro de los tres días siguientes (archivo 083) y en esta instancia (carpeta 02SegundaInstancia/archivo 06MemorialSustentaciónRecurso) así:

1. Frente al ordinal primero, en el que se señaló “**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 (M.I. 024-15575) ...**” plantea la recurrente:

-Indebida interpretación del artículo 33 de la Ley 1682 de 2013 respecto a la posibilidad de adquirir las áreas sobrantes porque no son productivas o de desarrollo. También la decisión atenta contra las garantías constitucionales establecidas en el artículo 58 CP, e interpretó de manera errónea el numeral 6 del artículo 399 CGP., según el cual, cuando el demandado considere que hay lugar a una indemnización por conceptos no incluidos, debe presentar un dictamen, el cual fue aportado y no fue objetado, fue debidamente sustentado. Cita C-750 de 2015.

-Indebida valoración del certificado expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Santa Fe de Antioquia, el 15 de febrero de 2018 respecto al desarrollo del área sobrante. Obligar a BANACOL a permanecer con ese predio es imponerle una carga que no está obligado a soportar por acción del Estado en beneficio del interés público y social, respondiendo por impuestos, cuotas de administración etc. sin poder hacer uso del predio.

-Indebida interpretación de la declaración del perito de BANACOL porque no se pretende indemnización por esa área restante, sino que se compre el predio completo. **(No se sustentó)**

- Desconoce el precedente horizontal y vertical mencionado en las alegaciones, decisión del Juzgado 16 Civil del Circuito de Medellín confirmada por el Tribunal Superior de Medellín en su sala cuarta el 1 de diciembre de 2023, en un caso idéntico con las mismas partes.

Entonces se debe **ordenar a la parte demandante que inicie el proceso administrativo respectivo para la expropiación de la faja**

**de terreno remanente** no afectada con la decretada o en subsidio ordenar la indemnización de dicha faja de terreno

2. Sobre el ordinal segundo de la sentencia., que dice “**Advertir que los linderos del globo de terreno completo (área total de 3.032.61 m2) son: ...**”

- La sentencia de segunda instancia debe indicar por efecto de la expropiación total del lote de terreno, que no queda remanente y por tanto no es procedente la apertura de nuevos folios de matrícula (ordinal cuarto de la sentencia de primera instancia)

3. Respecto del ordinal sexto de la parte resolutive de la decisión, donde ordena el pago del valor de la indemnización, teniendo en cuenta que hay un título judicial por cierto valor y fijando término para el pago, entre otros, muestra inconformidad el recurrente por:

- El valor a pagar debe incluir la totalidad del terreno que se pretende sea expropiado y debe actualizarse hasta el momento del pago efectivo, artículo 283 CGP.

4. En cuanto al ordinal octavo de la sentencia de primera instancia.

- Reclama por la condena en costas, ya que como consecuencia de la revocatoria del numeral primero, estas deben ser a cargo de la entidad demandante y a favor de BANACOL.

Solicita se revoque los numerales primero, subsidiariamente el numeral sexto, adicionar la sentencia para que la suma reconocida sea indexada al momento del pago, se revoque el numeral octavo y que los demás numerales sean confirmados.

En esta instancia la parte actora presentó escrito con sus alegaciones respecto de la sustentación del recurso (carpeta 02SegundaInstancia/archivo 08MemorialReparos) y allí expone que la interpretación que el juez dio al artículo 33 de la ley 1682 de 2013 es el correcto, al no ordenar la adquisición o indemnización por el predio remanente, pues en efecto la adquisición de predios para determinado proyecto se limita exclusivamente a la zona requerida por la autoridad, que sería la única faja que se podría sacar de la esfera patrimonial de los demandados,

la norma no obliga a la administración a adquirir terrenos remanentes, sino que indica que PODRÁ, le da la facultad de comprar esa área o no.

El área sobrante de 1.874,10 m<sup>2</sup> es superior a la que es objeto de compra, y seguirá siendo parte del patrimonio de BANACOL quien podrá disponer de él, usufructuarlo según la destinación de los suelos, evidenciando que antes de anunciarse el proyecto no tenía ningún uso, sin que tenga asidero legal que exija la necesaria adquisición de la totalidad del inmueble por la expropiante. Resalta que en la resolución S2019060004209 del 07 de febrero de 2019 el Departamento de Antioquia decidió declarar agotado y fallido el proceso de enajenación voluntaria, y en ella se definió cual era la franja de terreno que por motivo de utilidad pública debía ser expropiada, referencia que no puede ser variada en el proceso, pues es el soporte de la pretensión, requisito ineludible, numeral 3 artículo 399 CGP.

En relación con la certificación expedida por la Secretaría de planeación e Infraestructura de Santa Fe de Antioquia que define el área remanente como no desarrollable, ésta por si, no constituye elemento para determinar que el Estado debe adquirirlo, pues es solo informativa, agregando que el predio queda en la situación que estaba, un lote sin permiso de construcción o expectativa de desarrollo, continúa con la utilidad que venía, por lo tanto no es coherente asegurar la no desarrollabilidad de un predio que el propietario no ha explotado.

En cuanto al soporte sobre la imposibilidad de construir una vivienda o desarrollo en el área remanente, ello no conlleva una inutilidad o imposibilidad de aprovechamiento, pues para la época no estaba siendo desarrollado ni usufructuado, siendo ilógico pretender indemnización por un hecho futuro e incierto. Adicionalmente, de acuerdo al plano de zonificación de usos y tratamiento del suelo rural expedido por planeación municipal, que se puede ver en el avalúo rendido por el perito del Departamento- numeral 5 página 5-, tiene un uso de suelo principal de agricultura y complementario recreación, minería y ganadería, uso que aún puede desarrollar sin limitación

alguna, contrario a lo expresado por el recurrente. De otra parte, no probó los perjuicios por los cuales pretende se indemnice.

Finalmente expresa que la aplicación de un precedente de este mismo Tribunal sobre un asunto similar, no es de tajo, pues cada caso tiene circunstancias específicas que justifican decisiones diferentes. Y se opone a la indexación reclamada.

## **II. CONSIDERACIONES**

### **VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE IRREGULARIDADES CONFIGURATIVAS DE NULIDAD**

Se ha determinado por la Corporación que dentro del presente asunto se reúnen los presupuestos procesales que permiten dar validez a lo actuado, sin que se advierta irregularidad constitutiva de nulidad, lo que permite al Tribunal asumir el conocimiento del asunto en esta instancia, dentro de su competencia.

### **PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER**

Deberá esta Sala de Decisión determinar si en este caso el a quo erró en la interpretación de la normativa aplicable al caso y en la valoración probatoria, que implique afectar la decisión objeto de alzada.

### **DE LA EXPROPIACIÓN**

Nuestra Constitución Nacional en su artículo 58 protege la propiedad privada y pese a ello establece que esta cederá frente al interés público o social, puesto que tiene una función social que implica obligaciones para los titulares del dominio en relación con el beneficio de la comunidad, y por ello surge la expropiación sea por vía administrativa o judicial, y es del siguiente tenor:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio”.

Respecto de esta norma constitucional, la Corte Suprema de Justicia en SC3889-2021, expuso

2.3.1. El artículo 58 de la Constitución Política, autoriza expropiar la propiedad privada por motivos de utilidad pública e interés social cuando se frustran los trámites de negociación y enajenación voluntaria. Tiene lugar por vía administrativa en los casos previstos por el legislador, pero sujeta al control posterior ante la jurisdicción contenciosa, o en virtud de una sentencia judicial. En cualquier hipótesis, previa indemnización fijada *“consultando los intereses de la comunidad y del afectado”*.

La disposición no refiere si la indemnización debe ser *“justa”* e *“integral”*, como se enfatiza en los cargos, pero si la involucra ante la necesidad de ponderar los derechos de la sociedad y del propietario expropiado. Es justa cuando existe una relación retributiva o correctiva, *verbi gratia*, *“si el expropiado sufrió un perjuicio de 100, deberá recibir 100 como indemnización”*, empero, *“si el daño causado por un hecho, se compensa por el provecho derivado del mismo, no hay lugar a indemnización porque ésta no resulta justa”*.

Este trámite, el de la expropiación, está reglado en el artículo 399 del Código General del proceso señalando:

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare

en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

**3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.**

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará La entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

**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.**

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en

la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda\* o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

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 decrete, 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 hasta por un periodo máximo de seis (6) meses. (se resalta).

Y la ley 1682 de 2013 “*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*” en su artículo 33, ubicado en el TÍTULO IV dedicado al tema de “*GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES*” y CAPÍTULO I que regula la “*Gestión y Adquisición Predial*”, señala:

*Adquisición de áreas remanentes no desarrollables.* 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. (se resalta)

### III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Es preciso recordar que los artículos 320 y 328 CGP establecen los fines de la apelación y la competencia del superior, con base en ello procede el Tribunal a decidir únicamente sobre los reparos concretos formulados por parte del extremo pasivo y que ha sustentado.

1. El primer reclamo que presenta el recurrente, está dirigido a atacar la decisión reflejada en el ordinal primero de la parte resolutive de la decisión, y plantea varios puntos:

1.1. El primero, considera que el a quo hizo una indebida interpretación del artículo 33 de la Ley 1682 de 2013 respecto a la posibilidad de adquirir las áreas sobrantes porque no son productivas o de desarrollo. También la decisión atenta contra las garantías constitucionales establecidas en el artículo 58 CP; y segundo, que el juez interpretó de manera errónea el numeral 6 del artículo 399 CGP., según el cual, cuando el demandado considere que hay lugar a una indemnización por conceptos no incluidos, debe presentar un dictamen, el cual fue aportado y no fue objetado, fue debidamente sustentado. Cita C-750 de 2015.

Para desarrollar el primer punto ha de memorarse que los hechos de la demanda se fundamentan en que no fue posible adelantar la negociación voluntaria con el demandado para la adquisición de la faja de terreno requerida para el proyecto, agotando esta etapa, lo que llevó al Departamento de Antioquia a proferir la Resolución No S201500094236 del 10 de marzo de 2015, modificada por la Resolución S2017060084232 del 9 de junio de 2017 y por la Resolución S2018060000225 del 4 de enero de 2018, en la cual declaró de utilidad pública e interés social el proyecto vial Cañasgordas-Santa Fe de Antioquia (Túnel del Toyo), requiriendo la adquisición de una faja de terreno de 1158,51 m<sup>2</sup>, dentro de un lote de mayor extensión, con matrícula inmobiliaria No 024-15575 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia y cédula catastral número 050420001000000280351801000052, y con Resolución S2019060004209 del 7 de febrero de 2019, ordena por motivos de utilidad pública iniciar el trámite para la expropiación judicial del predio ya referenciado.

En estos actos administrativos, el Departamento de Antioquia identifica y distingue la faja de terreno que debe ser expropiada por motivos de utilidad pública e interés social, individualización que no puede ser variada dentro del proceso de expropiación ni por las partes ni por el

juez, como quiera que uno de los requisitos para esta acción, por demás ineludible, tal como lo señala el artículo 399 en su regla tercera del CGP, es adjuntar con la demanda la resolución que decrete la expropiación, o el acto que disponga la adquisición de remanente no desarrollables cuando sea del caso. Esto porque el acto administrativo es la expresión de voluntad del Estado que genera efectos generales o particulares, siendo inviable que el juez ordene a la entidad demandante que inicie el procedimiento respectivo a efecto de lograr la expropiación de una faja de terreno remanente, que no fue considerada como de utilidad pública junto con la afectada. Ello, conllevaría a una extralimitación, excedería los límites de la decisión administrativa, cuando la voluntad de la administración sobre la adquisición está plasmada en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, que en forma expresa faculta a la administración para adquirir o no un predio remanente, al señalar que las entidades estatales **podrán** adquirir, término que deja claro que no es forzosa esa adquisición.

Este artículo 33 fue analizado por la Corte Constitucional en sentencia C 715-2015 dejando sentado que la compra de remanente es una decisión del Estado, cuando éstas no puedan ser utilizados por los particulares o que estén ubicados en zonas de peligro, siempre buscando el beneficio de la comunidad, esto expuso al respecto.

“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**". (se resalta)

Queda claro entonces que acceder a lo pretendido por el demandado recurrente, desconocería las exigencias establecidas en la ley, y se transgrediría la consonancia que debe existir entre los hechos, la pretensiones y la decisión judicial, porque se solicita la expropiación de un faja de terreno de 1158,51 m<sup>2</sup> y no se afecta ningún remanente de dicho terreno, interpretación que el a quo dio a la norma y que este Tribunal acompaña, sin que se transgreda el artículo 58 de la Constitución Nacional, pues en ella misma permite la expropiación, trámite que está reglado y como se ha dejado claro, la compra de remanente no es un imposición al Estado sino que es una facultad que tiene, en atención a la necesidad y en beneficio de la comunidad, por tanto no prospera este reparo.

Ahora sobre el segundo aspecto que plantea el recurrente en este reparo que se refiere a la errada interpretación del numeral 6 del artículo 399 CGP, según el cual, cuando el demandado considere que hay lugar a una indemnización por conceptos no incluidos, debe presentar un dictamen, el cual fue aportado y no fue objetado, ha de indicarse que no tiene vocación de prosperidad, pues el recurrente pretende que en la indemnización se incluya el valor del área no afectada, es decir del remanente de 1874,74 m<sup>2</sup>, pero como lo indica, ello sería procedente si en el avalúo presentado por la parte demandante se haya dejado por fuera algún concepto, lo que no ocurrió en el caso, pues dentro del valor se incluyó el avalúo comercial de la faja afectada y el valor por daño emergente por dicha faja, sin que hubiera lugar a reconocer lucro cesante, es decir, dentro de este valor se incluyó la indemnización por la afectación del área requerida para el proyecto, sin dejar por fuera de él algún concepto, cosa distinta es que se pretenda indemnización por un área no afectada- remanente- lo que no procede, y menos cuando, como se explicó en líneas anteriores

se mantendrá la decisión de no ordenar al Estado la compra forzosa de dicha área. No prospera este reparo.

1.2. Indebida valoración del certificado expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Santa Fe de Antioquia, el 15 de febrero de 2018 respecto al desarrollo del área sobrante. Obligar a BANACOL a permanecer con ese predio es imponerle una carga que no está obligado a soportar por acción del Estado en beneficio del interés público y social, respondiendo por impuestos, administración y mantenimiento.

Sobre la indebida valoración que el juez le dio a la certificación expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Santa Fe de Antioquia, el 15 de febrero de 2018, la cual al revisar el expediente no se encontró con dicha fecha, sino con fecha 15 de junio de 2018 (CARPETA 01PrimeraInstancia/carpeta 2023-00195 CDNO 1/pág pdf 82 archivo 002AnexosDemanda), en la que hace referencia a la resolución 9328 de 2007 en la que se regula las “DENSIDADES MÁXIMAS PARA VIVIENDA EN EL ÁREA RURAL DE LA JURISDICCIÓN DE CORANTIOQUIA” para indicar que no es desarrollable por que no cumple con la exigencias de la norma, de ella se desprende que en el área remanente no es posible el desarrollo inmobiliario, pero ello no quiere decir, que en dicho terreno no se pueda desarrollar otro tipo de actividades o usos, como se define en el certificado expedido por Secretaria de Planeación e Infraestructura de Santa fe de Antioquia (CARPETA 01PrimeraInstancia/carpeta 2023-00195 CDNO 1/pág pdf 14 archivo 002AnexosDemanda) que trae el avalúo presentado por la demandante, donde dice que el uso principal del predio 34 es la agricultura y como complementario recreación, minería y ganadería, de acuerdo al plano de “ZONIFICACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL, Acuerdo 010 de noviembre de 2020 (EOT). Es decir, no se puede afirmar que el área remanente no pueda ser explotada, ni implica que haya perdido su valor comercial, como lo dijera el a quo. Se considera que no incurrió en indebida valoración el juez al analizar esta prueba.

1.3 El tercer aspecto que contiene este reparo se refiere a que se desconoció el precedente horizontal y vertical, acudiendo a la decisión

que se profirió en la sala cuarta de la Sala Civil de este Tribunal en caso similar, el 1 de diciembre de 2023, refiriéndose, parece, a la sentencia S-186. Debe decirse que esta decisión no constituye jurisprudencia que obligue a acogerla, puesto que no fue emitida por la sala plena especializada para unificar posiciones o establecer un precedente judicial en la forma prescrita por el art. 35 del C.G.P., ni proviene de un superior funcional, como tampoco por esta Sala de Decisión, luego no existe precedente horizontal establecido por el pleno de la Sala Especializada, ni por los integrantes de esta Sala de Decisión.

Al darle lectura, en ella, al hacerse una precisión preliminar, señala que dentro del término oportuno no se presentó un reparo, que pretendió plantearse en la sustentación, diciendo que *“Finalmente, cabe destacar que no se reprochó el monto de la indemnización reconocida al demandado más allá del simple valor de la faja expropiada”*. Por ello no se puede decir que el Tribunal, en esa oportunidad avaló la decisión del a quo, respecto a la indemnización impuesta, pues no fue objeto de reparo ni de análisis por parte de la segunda instancia, y en esa decisión de segunda instancia, por el contrario, se revocó la orden que el a quo le dio a la parte demandante, Departamento de Antioquia, de iniciar el proceso de expropiación en relación con el remanente del lote objeto de ese proceso. Es decir, decidió en igual sentido al expresado en líneas anteriores.

2. La sentencia de segunda instancia debe indicar por efecto de la expropiación total del lote de terreno, que no queda remanente y por tanto no es procedente la apertura de nuevos folios de matrícula, modificando el ordinal cuarto de la sentencia de primera instancia. Reparó que por sustracción de materia no tiene vocación de prosperidad, pues al no haber salido avante el reparo con el cual se pretendía que se ordenara a la parte demandante iniciar trámite de expropiación con relación al área remanente, la orden de abrir los folios de matrícula correspondientes a cada una de las áreas, la afectada y la remanente es procedente. No prospera este reparo, sin necesidad de hacer mayor análisis, pues es consecuencia de la orden de

expropiación en los términos en que se expuso en la sentencia objeto de alzada y que en esta instancia se confirma.

3. El valor a pagar debe incluir la totalidad del terreno que se pretende sea expropiado y debe actualizarse hasta el momento del pago efectivo, artículo 283 CGP.

Frente a este reparo, al igual que el anterior, tiende al fracaso, ante la negativa a acceder a ordenar a la entidad territorial demandante, Gobernación de Antioquia adelantar el trámite para la expropiación del área remanente, no hay lugar a modificar el valor señalado como indemnización por el área afectada y declarada de utilidad pública y sobre la cual recayó el proceso de expropiación, que ascendió a \$135.586.672 debidamente indexados a la fecha de la sentencia 23 de enero de 2024.

Ahora en lo que refiere a la solicitud de que esta suma sea actualizada conforme al artículo 283 CGP, se tiene que en sus incisos segundo y establece:

El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado.

(...)

En todo proceso jurisdiccional la valoración de daños atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales.

Entre tanto en la sentencia C750 de 2015 que ha venido citándose, sobre la indemnización se señaló:

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.

Con fundamento en esta normativa, y en aras de que la indemnización sea integral y justa, se procederá a actualizar el valor de la indemnización, teniendo en cuenta el IPC y aplicando la fórmula para dicha actualización, tomando el IPC de la fecha de esta sentencia o el último publicado, que es el de noviembre del corriente año, 144,22, se multiplica por el valor a actualizar \$135'586.672 y se divide por el IPC de la fecha de la sentencia donde se impuso ese valor, que corresponde a enero de 2024, 138,98, para un resultado de \$140'698.732, que será el valor a indemnizar a BANACOL,

descontando lo que ya ha consignado a órdenes del juzgado de primera instancia. Así se modificará el ordinal sexto solo en cuanto a la suma a pagar por indemnización.

4. En cuanto al ordinal octavo de la sentencia de primera instancia, por el cual reclama por la condena en costas, ya que como consecuencia de la revocatoria del numeral primero, estas deben ser a cargo de la entidad demandante y a favor de BANACOL, solo basta con decir que al no salir avante el reparo principal que era la revocatoria del ordinal primero, y en su defecto ordenar a la demandante iniciar el trámite de expropiación de la faja remanente, habrá de mantenerse dicha condena en costas.

En conclusión, los reparos planteados por la parte recurrente no tuvieron la virtud de debilitar la decisión objeto de alzada, por tanto, no prosperan, y procede la CONFIRMACIÓN de la sentencia de primera instancia, modificando solo el monto de la indemnización como efecto de la aplicación del artículo 283 del CGP que impone a la segunda instancia actualizar las condenas en concreto a la fecha de la providencia que resuelve la alzada.

Ante la resulta del recurso, se condena en costas de esta instancia a la parte recurrente, por haberse causado (art. 365 CGP) en favor de la parte demandante, y se fija como agencias en derecho el equivalente a DOS (2) SMLMV conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 que serán liquidadas en forma concentrada por el juez a quo.

En mérito de lo expuesto, la **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **FALLA**

**PRIMERO: MODIFICAR EL ORDINAL SEXTO** de la sentencia objeto de alzada, conforme se expuso en la parte motiva, y solo respecto de la suma a pagar a título de indemnización a favor de BANACOL, la cual

indexada a la fecha asciende a \$140'503.616, el cual quedará del siguiente tenor:

Sexto. Ordenar al Departamento de Antioquia, a pagar a título de indemnización a favor de la sociedad codemandada C.I. Banacol S.A., en reorganización empresarial, la suma de **\$140'698.732**. La cual será cancelada una vez se encuentre ejecutoriada esta sentencia, en el término del art. 399 del CGP. Teniendo en cuenta que a la fecha existe consignado a favor del Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia la suma de \$41'949.133, deberá la entidad demandante cancelar la suma restante dentro del término de veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia de conformidad con la disposición del CGP ya citada. Advertir que por efecto de la hipoteca existente a favor de la Sociedad Adama Andina BV Sucursal Colombia, la suma se deberá consignar únicamente a órdenes y por conducto de este Despacho quien quedará a disposición del dinero.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** en lo demás la sentencia proferida en audiencia del 23 de enero de 2024 por el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

**TERCERO: CONDENAR** en costas de esta instancia a la parte recurrente, por haberse causado (art. 365 CGP), en favor de la parte actora.

Se fija como agencias en derecho el equivalente a DOS (2) SMLMV conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 que serán liquidadas en forma concentrada por el juez a quo.

**CUARTO:** En firme esta decisión, devuélvase al despacho de origen.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**  
**Los Magistrados,**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**

**Aclaración de voto**  
**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**

**Firmado Por:**

**Martha Cecilia Ospina Patiño  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 007 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Juan Carlos Sosa Londono  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 001 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Nattan Nisimblat Murillo  
Magistrado  
Sala 010 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Firma Con Aclaración De Voto**

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:

**ed9a00d6aea232ef6978defbd141ce5af8e810ca791f2d07b2336f  
8f4bf6c968**

Documento generado en 10/12/2024 02:39:56 PM

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

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



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

*"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"*

**ACLARACIÓN DE VOTO CIVIL Nro. 5**

**Sentencia de segunda instancia**

**Radicado 05001310301120230019502<sup>1</sup>**

**Magistrada Ponente: Martha Cecilia Ospina Patiño**

1. Con el más absoluto respeto por la Sala, presento mi aclaración de voto a la sentencia aprobada, frente a la solución dada al reparo de C.I. Banacol S.A.S., relativo al pago de impuestos prediales, cuotas de administración y demás gravámenes.

2. Esto por cuanto, considero que a la empresa expropiada no se le causaría ningún detrimento patrimonial por el pago de las erogaciones reseñadas, debido a que la franja de terrero que será titulada y entregada al Departamento de Antioquia no sólo tendría una matrícula inmobiliaria independiente, por lo cual no podría cobrarsele tributo alguno por esa área, sino que, además, ese fundo nuevo forzosamente debe ser desafectado del régimen de propiedad horizontal.

3. Por lo anterior, C.I. Banacol S.A.S. únicamente debería cubrir los impuestos, gravámenes y cuotas de administración por el área que no es objeto de expropiación, por lo cual no habría ninguna afectación patrimonial por el accionar del Estado.

4. Ahora bien, para hacer efectiva la anterior situación y al haberse notificado del pleito a Parcelación Palma Real Santa Fe de Antioquia Propiedad Horizontal, considero que la sentencia se debió ordenar a la copropiedad que modifique su reglamento de propiedad horizontal con el propósito de reflejar los cambios a los bienes comunes ordenados en la sentencia emitida, específicamente en lo relativo a los porcentajes de copropiedad.

---

<sup>1</sup> Expediente digital disponible en [05001310301120230019502](https://www.corteconstitucional.gov.co/Explicado/05001310301120230019502).

5. Esto por cuanto, una vez se inscriban las dos nuevas matrículas inmobiliarias, una por un área de 1.874,10 m<sup>2</sup>, cuyo dominio sería de C.I. Banacol S.A.S., pertenecería a la propiedad horizontal, mientras que la otra por un área de 1.158,51 m<sup>2</sup>, cuyo propietario sería el Departamento de Antioquia, quedaría desafectada de la limitación al dominio regulada por la Ley 675 de 2001.

6. Es decir, que como el área expropiada perdería su afectación al régimen de propiedad horizontal, por virtud de lo previsto en el art. 399 núm. 7 del C.G.P. deberían emitirse todas las órdenes necesarias para cumplir ese mandato.

7. Aunado a ello, para evitar cobros indebidos a C.I. Banacol S.A.S. o al Departamento de Antioquia por parte de Parcelación Palma Real Santa Fe de Antioquia Propiedad Horizontal, se consideraría razonable prohibir a la copropiedad el cobro de cuota de administración alguna las personas referenciadas.

8. En ese orden, aunque acompaño la decisión tomada, estimo que pudieron darse las órdenes adicionales aquí referenciadas para evitar conflictos futuros entre los extremos procesales.

Un cordial y muy atento saludo,

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
Magistrado

**Firmado Por:**

**Nattan Nisimblat Murillo**  
**Magistrado**  
**Sala 010 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:

**8c2ba948b8fd0f1718827f2ba4ea1d0a58b21b24ea5e9fa68008fa872a048d5f**

Documento generado en 10/12/2024 03:46:38 PM

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

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