

TEMA: INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN JUDICIAL- La indemnización constituye la garantía que debe ser reconocida al expropiado que ha debido, por razones de utilidad pública o de interés social, ceder su bien a la autoridad expropiante, quien en últimas es el Estado. / **EXPROPIACIÓN JUDICIAL-** La expropiación judicial, es la regla general para la adquisición de bienes inmuebles por motivos de utilidad pública, la cual se adelanta a través de la jurisdicción civil de acuerdo con lo establecido en el Código General del Proceso.

HECHOS: 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 inmueble con una cabida total de 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m², determinado dentro de las Abscisa inicial K1 + 591.52 I y Abscisa final K1 + 672.94 D y ficha predial TT-T2- 007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, con sus respectivas coordenadas de localización, de un predio denominado como “LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE”, ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA. En sentencia de primera instancia se decretó la expropiación a favor del DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA y con destino al proyecto vial “CONSTRUCCION DEL TUNEL DEL TOYO Y SUS VIAS DE ACCESO” sobre el bien descrito así: “inmueble de una cabida total de 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m², determinada dentro de las Abscisa inicial K1 + 591.52 I y Abscisa final K1 + 672.94 D y ficha predial TT-T2-007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, con sus respectivas coordenadas de localización, de un predio denominado como “LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE”, ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA. El siguiente problema jurídico es el que la Sala debe resolver: ¿cuál es el valor a reconocer al propietario del predio por concepto de indemnización?

TESIS: : La inconformidad del recurrente radica en que el Juzgado reconoció al demandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES \$4.324.558,00, por concepto de daño emergente, lo que no es procedente porque se trata de gastos notariales y registrales, que el propietario del predio debe asumir en caso de una enajenación voluntaria y, en el presente caso, estamos frente a una expropiación vía judicial donde dichos gastos los asume en su totalidad la entidad demandante.(...)Al efecto, el Tribunal constata que en el denominado “Informe de avalúo comercial corporativo”, allegado como anexo de la demanda, elaborado el 27 de marzo de 2020, por AVALBIENES, como valor comercial total del bien objeto del proceso consignó \$341.844.908,00, y como daño emergente por concepto de gastos notariales y registrales \$4.324.558,00; valor que no hace parte de la indemnización de conformidad 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 quienes intervienen en la relación contractual; salvo que medie un acuerdo entre ellos, como el plasmado inicialmente entre los contratantes, donde el vendedor, ahora demandado en expropiación, acordó recibir el valor que demanda dichos gastos para él 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 ese valor, denominado 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 el propietario del bien no

tiene que asumir gastos notariales o registrales de ninguna naturaleza, porque los asumirá la parte demandante como incluso lo precisa en la impugnación.(...)No sobra advertir que, desde las pretensiones el extremo activo fue determinante en precisar que se tenga como monto de la indemnización “\$341.844.908,00, sin tener en cuenta lo concerniente al daño emergente ...”, a la que no manifestó oposición la parte demandada, quien no contestó la demanda; luego, si este valor no hace parte de las pretensiones no se puede reconocer como indemnización.(...)De donde se sigue que el monto que se debe reconocer a favor del propietario del predio como indemnización, corresponde al valor comercial total del bien objeto de expropiación que asciende a \$341.844.908,00, de los cuales como se indicó en la demanda y no fue objeto de controversia, al propietario del predio le fueron cancelados \$147.334.120,00; quedando un saldo por pagar que se debe reconocer al demandado de \$194.510.788,00, sin tener en cuenta se itera, lo concerniente al daño emergente.(...)Consecuente con lo anterior, se modificará el numeral cuarto 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 CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$194.510.788,00), que se cancelará al señor RIGOBERTO SALAZAR MONTES. En lo demás quedará incólume la sentencia de primera instancia.

MP:LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA:12/06/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Proceso	Expropiación
Demandante	Departamento de Antioquia
Demandado	Rigoberto Salazar Montes y otro
Radicado	No. 05001-31-03-012-2022-00411-01
Procedencia	Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad
Instancia	Segunda
Ponente	Luis Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 012
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 (Ant.), doce de junio 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 DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por el **DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**, en contra de **RIGOBERTO SALAZAR MONTES y LA PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE 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 inmueble con una cabida total de 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m², determinado dentro de las Abscisa inicial K1 + 591.52 I y Abscisa final K1 + 672.94 D y ficha predial TT-T2-007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, con sus respectivas coordenadas de localización, de un predio denominado como "*LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE*", ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No. 050420001000000280351801000042, junto con los cultivos y especies vegetales que en él se encuentran; los linderos del área requerida están consignados en la ficha predial TT-T2-007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, los cuales se discriminaron de la siguiente manera: Área requerida 3581,39 m², abscisa inicial K1 + 591.52 y abscisa final K1 + 672.94; área objeto de adquisición 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m².

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. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia; igualmente, ordenar a la PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE P.H., excluir el bien objeto de expropiación del reglamento de propiedad horizontal al que está sometido actualmente, conforme a la anotación No. 001 del folio de matrícula inmobiliaria; toda vez, que debe estar libre de limitaciones al dominio porque se trata de bienes declarados de utilidad pública; como el propietario del predio hizo entrega del mismo el 23 de septiembre de 2020, no es necesario dar aplicación al art. 6 de la Ley 1742 de 2014.

Ordenar al propietario del bien que se abstenga de generar 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., y acorde con el avalúo comercial aportado de fecha 27 de marzo de 2020, se tenga como monto de la indemnización \$341.844.908,00, sin tener en cuenta lo concerniente al daño emergente porque según la Resolución No. 898 de 2014, solo se puede reconocer en caso de adquisición predial por vía de escrituración; situación que no se presenta en este caso; además, se debe descontar el pago realizado al propietario en el trámite administrativo (\$147.334.120,00).

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 0.413930 ha, es decir 4.139,30 m², debidamente determinado en la ficha predial TT-T2-007F, elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR; predio denominado como "LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE", ubicado en la vereda El Espinal, del municipio de Santa Fe de Antioquia, con matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No. 050420001000000280351801000042, junto con los cultivos y especies vegetales existentes; bien que se discrimina como área requerida 3581,39 m², abscisa inicial K1 + 591.52 y abscisa final K1 + 672.94; área objeto de adquisición 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m²; predio de propiedad del demandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES.

Inicialmente, la demandante realizó una oferta formal de compra de un área de 0.358139 Ha, por el avalúo comercial de \$290.965.778,00 y daño emergente \$3.702.462,00; que no aceptó el demandado, quien solicitó que se hiciera una nueva propuesta por el 100% del lote incluyendo el área sobrante; en vista de lo anterior, se ordenó someter a estudio la compra de esa área; una vez notificada la oferta formal de compra, la misma fue aceptada y, se realizó la respectiva promesa de compraventa; el 27 de febrero de 2019, se efectuó el primer pago por \$147.334.120,00.

Una vez evaluada la solicitud de compra del área remanente radicada por el propietario, se formuló una nueva oferta por

la totalidad del inmueble por \$273.078.560,00, más \$3.506.533 por concepto de daño emergente, conforme con el avalúo comercial realizado por la Corporación AVALBIENES, el 28 de julio de 2019; una vez notificado, el demandado presentó objeción a la oferta, a la cual se dio respuesta por oficio con radicado 2020030029099 del 9 de marzo de 2020; con base en lo anterior, finalmente se ofertó por un avalúo comercial de la totalidad del predio \$341.844.908,00 y por daño emergente \$4.324.558,00; según avalúo corporativo elaborado por la LONJA AVALBIENES el 27 de marzo de 2020; oferta debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria y, que fue aceptada el 23 de septiembre adiado, fecha en que se hizo entrega del predio.

Conforme la cláusula décimo tercera del contrato de promesa de compraventa, el demandado se comprometió a cancelar las limitaciones al dominio y/o gravámenes que recaen 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 éste 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 PALMA REAL SANTA FE 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 15 de septiembre de 2021, proferido por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia, se admitió la demanda y notificada a los demandados, no presentaron oposición a los fundamentos fácticos en que se fundamenta; la PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE P.H., se allanó a las pretensiones.

Sentencia: Se profirió el doce (12) de febrero del presente año, con la siguiente resolución:

"PRIMERO: Se decreta la expropiación a favor del DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA y con destino al proyecto vial "CONSTRUCCION DEL TUNEL DEL TOYO Y SUS VIAS DE ACCESO" sobre el bien descrito así: "inmueble de una cabida total de 0.413930 Ha, es decir, 4.139,30 m², determinada dentro de las Abscisa inicial K1 + 591.52 I y Abscisa final K1 + 672.94 D y ficha predial TT-T2-007F elaborada por el CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR, con sus respectivas coordenadas de localización, de un predio denominado como "LOTE 24 PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE", ubicado en la vereda EL ESPINAL, en el municipio de SANTA FE DE ANTIOQUIA, en el Departamento de ANTIOQUIA, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 024-15565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, cédula catastral No. 050420001000000280351801000042, junto con los cultivos

y especies vegetales que en él se encuentran, cuyos linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública No. 4036 del 25 de septiembre de 2008 otorgada en la Notaría Primera de Envigado y son los siguientes: "Por el Norte, partiendo del mojón No. 28 al mojón No. 27, en una distancia de 42.95 ML, linda con la parcela No. 25 y del mojón No. 27 al mojón No. 33 en una distancia de 84.61 ML, linda con una quebrada, por el Oriente del mojón No. 33 al mojón No. 32, en una distancia de 26.73 ML, y del mojón No. 32 al 31, en una distancia de 36.45 ML, linda con la vía interna de la parcelación; por el Sur, del mojón No. 31 al mojón No. 30, en una distancia de 59.11 ML, linda con la vía interna de la parcelación; y por el Occidente del mojón No. 30 al mojón No. 29, en una distancia de 33.01 ML, linda con la parcela No. 23 y del mojón No. 29 al mojón No. 28, punto de partida, en una distancia de 15.83 ML linda con la vía interna de la parcelación".

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

Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia; misma que fue aclarada con las siguientes Escrituras Públicas:

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

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

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

*“**CUARTO:** La indemnización por la expropiación decretada se establece en la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (341´844.908) y por concepto de daño emergente la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$4´324.558), que conforme lo mandado por numeral 8 del artículo 399 del Código General del Proceso,*

deberá ser consignada por la entidad demandante a órdenes del Juzgado, descontando el monto que ya había sido pagado antes de la presentación de la demanda, esto es la suma de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTE PESOS M.L. (\$147'334.120), saldo restante que será entregado al demandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES. Se advierte que tal ingreso no constituye renta gravable ni ganancia ocasional, para fines tributarios.

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

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

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

Luego de referir a las normas que regentan la materia, así como a los requisitos para la procedencia de la expropiación, señaló que en el presente caso están satisfechos todos los presupuestos para el éxito de la pretensión de expropiación, como no existe oposición frente al monto de la indemnización, se accederá a lo pretendido al tenor del

numeral 7 del art. 399 del C.G.P., y ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 024-15565 y, en lo relativo a la indemnización por la expropiación, se debe tener en cuenta que el propietario del predio a expropiar, inicialmente tuvo el ánimo de negociar en la etapa de enajenación voluntaria por \$341.844.908,00, avalúo comercial y, \$4.324.558,00 por daño emergente; según avalúo corporativo No. TY-102_TT-T2-007F, elaborado por la LONJA ALVALBIENES, fechado el 27 de marzo de 2020 y debidamente aprobado por la interventoría del proyecto; enajenación que no se pudo llevar a cabo por circunstancias ajenas a la voluntad de los contratantes, según se expuso en la demanda.

Por no existir oposición por parte del propietario del bien, se dará aplicación a lo previsto en el art. 28 de la Ley 9 de 1989; prescindiéndose del trámite de avalúo, y estableciendo la indemnización en \$341.844.908,00 por avalúo comercial y \$4.324.558,00 por daño emergente, conforme el numeral 8 del art. 399 del C.G.P.; suma que será consignada por la parte demandante a órdenes del Juzgado, descontando el monto cancelado al propietario antes de la presentación de la demanda, esto es \$147.334.120,00; valores que serán entregados al señor RIGOBERTO SALAZAR MONTES una vez el inmueble obre a nombre de la entidad demandante, conforme lo ordena la citada norma; además, el demandado gozará del beneficio establecido en el inciso final del art. 15 de la Ley 9 de 1989, modificado por el art. 35 de la ley 3 de 1991 y, para entregar el predio debidamente saneado, se ordenará excluir el lote 24 de la PARCELACION PALMA REAL

SANTA FE DE ANTIOQUIA P.H., distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 024-15565 y la cancelación de dicho gravamen; correspondiendo a la propiedad horizontal adelantar las modificaciones que se requieran al régimen de propiedad horizontal. Se condenará en costas únicamente a la codemandada PARCELACIÓN PALMA REAL SANTA FE DE ANTIOQUIA P.H.

Apelación: Lo interpuso la parte demandante y como motivos de inconformidad señala que, en el numeral cuarto de la sentencia de primer grado, se ordenó el pago al demandado de \$4.324.558,00 por concepto de daño emergente, lo que no es de recibo porque de conformidad con los arts. 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el 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 art. 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, que corresponde al cálculo de los gastos notariales y registrales, tasados en \$4.324.558,00; 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; 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; además, el fallo excedió los límites de las pretensiones generando una sentencia ultra petita, al ordenar el pago del daño emergente que no fue solicitado; pues lo reclamado en la pretensión octava, fue que se ordene como indemnización el pago de \$341.844.908,00.

Durante el término del traslado en segunda instancia para sustentar el recurso de apelación, el extremo activo en síntesis, volvió sobre los argumentos que vienen de extractarse.

Por su parte, el extremo pasivo, no recorrió el traslado, toda vez, que no realizó 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 al propietario del predio por concepto de indemnización?

Caso concreto: La inconformidad del recurrente radica en que el Juzgado reconoció al demandado RIGOBERTO SALAZAR MONTES \$4.324.558,00, por concepto de daño emergente, lo que no es procedente porque se trata de

gastos notariales y registrales, que el propietario del predio debe asumir en caso de una enajenación voluntaria y, en el presente caso, estamos frente a una expropiación vía judicial donde dichos gastos los asume en su totalidad la entidad demandante.

Al efecto, el Tribunal constata que en el denominado *"Informe de avalúo comercial corporativo"*, allegado como anexo de la demanda, elaborado el 27 de marzo de 2020, por AVALBIENES, como valor comercial total del bien objeto del proceso consignó \$341.844.908,00, y como daño emergente por concepto de gastos notariales y registrales \$4.324.558,00; valor que no hace parte de la indemnización de conformidad 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 quienes intervienen en la relación contractual; salvo que medie un acuerdo entre ellos, como el plasmado inicialmente entre los contratantes, donde el vendedor, ahora demandado en expropiación, acordó recibir el valor que demanda dichos gastos para él 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 ese valor, denominado 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 el propietario del bien no tiene que asumir gastos notariales o registrales de ninguna naturaleza, porque los asumirá la parte demandante como incluso lo precisa en la impugnación.

No sobra advertir que, desde las pretensiones el extremo activo fue determinante en precisar que se tenga como monto de la indemnización "*\$341.844.908,00, sin tener en cuenta lo concerniente al daño emergente ...*", a la que no manifestó oposición la parte demandada, quien no contestó la demanda; luego, si este valor no hace parte de las pretensiones no se puede reconocer como indemnización.

De donde se sigue que el monto que se debe reconocer a favor del propietario del predio como indemnización, corresponde al valor comercial total del bien objeto de expropiación que asciende a \$341.844.908,00, de los cuales como se indicó en la demanda y no fue objeto de controversia, al propietario del predio le fueron cancelados \$147.334.120,00; quedando un saldo por pagar que se debe reconocer al demandado de \$194.510.788,00, sin tener en cuenta se itera, lo concerniente al daño emergente.

Conclusión: Consecuente con lo anterior, se modificará el numeral cuarto 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 CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$194.510.788,00), que se cancelará al señor RIGOBERTO SALAZAR MONTES.

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,

FALLA

- 1.** Por lo dicho en la parte motiva, se modifica el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en cuanto a que el valor a cancelar al señor RIGOBERTO SALAZAR MONTES, como saldo restante de la indemnización por expropiación judicial, asciende a CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS

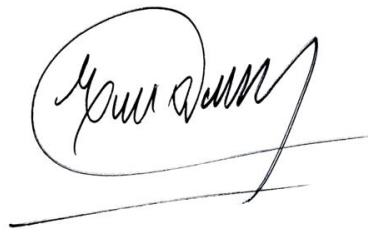
DIEZ MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS
(\$194.510.788,00).

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