



RADICADO:	08001-31-53-006-2020-00046-00
PROCESO:	Otros procesos / Expropiación
DEMANDANTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI-
DEMANDADO:	GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S.

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. VEINTITRES (23) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

ASUNTO

Se profiere sentencia dentro del proceso declarativo especial de expropiación adelantado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI- respecto de una franja de terreno dentro del bien inmueble identificado con FMI 040-322812 registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, área requerida correspondiente a 458,37 metros cuadrados, proceso cuya demanda se dirigió contra de la sociedad GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S.

ANTECEDENTES:

En consideración a la imposibilidad de efectuar negociación voluntaria de una franja de terreno que se requiere para la ejecución del proyecto vial “Corredor Cartagena – Barranquilla y Circunvalar de la prosperidad – Subsector 03 – Unidad funcional 06, y al ser expedida la resolución mediante la cual se ordenó la expropiación, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI- el pasado 27 de febrero de 2020 instauró demanda especial de expropiación en contra de la sociedad GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S., Nit. 900.085.063-3 como propietaria inscrita del predio de mayor extensión del que hace parte la franja de terreno objeto de expropiación.

Este juzgado luego de efectuar su revisión de cara a los requisitos señalados en el Art. 399 del C.G del P., mediante auto de fecha julio 15 de 2020¹ resolvió la admisión del libelo, ordenó la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y notificar al extremo demandado.

Aportado el recibo de consignación de depósitos judiciales por el monto señalado como valor para indemnización correspondiente al avalúo catastral de la parte del predio objeto de la expropiación, se fijó fecha para llevar a cabo la diligencia de entrega anticipada a la que se refiere el artículo previamente citado, la cual se tramitó en septiembre 14 de 2020 y de ella se dejó registro en el acta y el archivo de videograbación que integra el expediente digital.

¹ Posterior a la reanudación de términos judiciales que habían sido suspendidos por el Consejo Superior de la Judicatura con ocasión de las medidas de emergencia económica y social expedidas por el Gobierno nacional para hacerle frente a la pandemia del COVID-19.

Agotadas todas las etapas preliminares, en atención a lo dispuesto en el art. 399 del Código General del Proceso, se convocó a audiencia para noviembre 08 de 2021 a las 09:00 horas, en la cual una vez escuchado e interrogado el perito, se anunció el sentido del fallo.

CUESTIÓN PRELIMINAR

En ejercicio de la facultad contenida en el art. 373 del Código General del Proceso, en audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada en noviembre 08 de 2021 se anunció sentido del fallo, indicándose, inicialmente, que se acogería la pretensión de expropiación y se dictarían las medidas necesarias para la materialización de la orden.

Lo anterior, por cuanto se tuvo en cuenta la complejidad de dictar una sentencia oral de expropiación en la diligencia, puesto que ha de ser precisa la orden en cuanto a medidas y linderos, además de la necesidad de que la misma sea inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, y se realice la apertura de un nuevo folio de matrícula y las indicaciones respectivas para el folio matriz, circunstancias que hacían más viable y factible el pronunciamiento de esta autoridad judicial por escrito.

CONSIDERACIONES

Problema Jurídico:

Se circunscribe en determinar si resulta procedente acceder a la pretensión expropiativa invocada por el AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI - frente a la franja de terreno ubicada dentro del bien inmueble identificado con el FMI 040-322812 registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, área requerida correspondiente a 458,37 metros cuadrados, proceso cuya demanda se dirigió contra de la sociedad GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S.

Premisas Normativas

El Estado Colombiano está fundado en el respeto y la protección de la propiedad privada, garantizándose que tanto los particulares, como las autoridades, observarán las normas que propenden por su inalterabilidad y conservación, no obstante, como bien lo prevé el Art. 58 de la Constitución Política, cuando la utilidad pública o el interés social resultare en conflicto con los derechos individuales de un ciudadano o un grupo de ciudadanos, el interés privado deberá ceder al interés público o social, en una aplicación del principio de primacía del interés general sobre el particular.

Situación está que permite que por motivos de utilidad pública o interés social se pueda adelantar por parte de las autoridades administrativas expropiaciones mediante sentencia judicial o incluso por la vía administrativa, con la correspondiente indemnización a que hubiera lugar.



Ahora, como bien lo ha definido el constituyente nacional solo en determinadas circunstancias de utilidad pública puede la administración hacer uso de esta prerrogativa y acudir al trámite de la expropiación, razón que ha justificado que en el Art. 58 de la ley 388 de 1997 el legislador desarrolle un decálogo expreso, no taxativo de las circunstancias que permiten la adquisición de inmuebles por parte del Estado aun en contra de la voluntad del particular, entre los cuales se encuentra “la Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo” el cual resulta ser el motivo invocada en el caso en particular.

Premisas fácticas y Conclusiones

- Legitimación de las partes:

Determina el Art. 59 de la ley 388 de 1997, que *“Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989.”*

En ese sentido tenemos en cuanto al sujeto activo de la litis a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA como una agencia nacional estatal de naturaleza especial, adscrita al Ministerio de Transporte, cuyo objeto es ejecutar las políticas y proyectos relacionados con la infraestructura vial a cargo de la nación. Que a su vez, se encuentra plenamente facultada para adelantar los tramites de enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles, que para este caso se circunscribe al desarrollo del proyecto denominado:

Por su parte el numeral 1 del Art. 399 del C.G del P., en cuanto al sujeto pasivo de la acción señala que la demanda de expropiación se debe dirigir contra los titulares de derechos reales principales de los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Sobre el particular advierte el juzgado que la presente demanda de expropiación judicial fue presentada en contra de GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S., por ser la propietaria inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria de la bien inmueble materia de este proceso, tal como consta en el certificado de tradición que fue anexado con la demanda.

La demandada entro del término legal correspondiente constituyó apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda, solicitando que se declarara como avalúo comercial de la franja de terreno objeto de expropiación la suma de \$417.116.000,00 y por ende, el monto que se debe pagar por concepto de indemnización.

- Que se haya agotado previamente el trámite de enajenación voluntaria

En lo que corresponde con este aspecto denota el juzgado, que el 14 de enero de 2019, mediante oficio CCB-BQ-019-19 el representante legal de la Concesión Costera Cartagena -Barranquilla actuando como delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI- presentó oferta formal de compra² a la demandada por valor de \$44.003.520,00, notificándose personalmente de la misma a GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S., esto con fecha 22 de enero del mismo año³, de conformidad al avalúo realizado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Colombia⁴

Acontecimiento este que dio paso al inicio del proceso de expropiación judicial al ser un mandato legal que si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, se iniciara con el proceso de expropiación judicial.

- **Proferimiento del acto administrativo mediante el cual se decreta la expropiación y oportunidad de la demanda.**

Fue debidamente incorporado al expediente digital, copia de la Resolución No. 1731 de noviembre 25 de 2019, expedida por la vicepresidencia de planeación, riesgos y entorno de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI⁵-, en la que se ordena, por motivos de utilidad pública e interés social, el inicio del trámite de expropiación judicial de un área requerida de terreno de 458,37 m², que se encuentra debidamente delimitada dentro de las abscisas inicial K 33 + 341 I y abscisa final K 33 + 376 I, la cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado K 10 INT 26 Lt 3 VILLA LUCANIA, ubicado en la vereda Puerto Colombia del municipio de Puerto Colombia –departamento del Atlántico, identificado con la Cédula Catastral No. 085730103000000480001000000000, y folio de matrícula inmobiliaria No 040-322812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuyas medidas y linderos se encuentran descritas en el artículo primero del citado acto administrativo.

Para efectos de notificación, la entidad expropiante envió citación a GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S., para que, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, concurriera a la práctica de la diligencia de notificación personal de la resolución previamente mencionada, de lo cual se aportó evidencia del acta de diligencia de notificación persona de fecha 24 de diciembre del 2019 por la cual dio el acto de enteramiento del acto administrativo en referencia⁶.

² Páginas 86 a 89 del archivo de anexos y pruebas incorporados con la demanda.

³ Páginas 90 a 94 ibidem.

⁴ Páginas 46 a 80 ibidem.

⁵ Páginas 106 a 110 ibidem.

⁶ Páginas 111 a 121 del archivo de pruebas y anexos incorporados con la demanda.



Todo lo anterior permite colegir que la Resolución No. 1731 de noviembre 25 de 2019 expedida por la ANI, tomó firmeza al vencerse la oportunidad de ser censurada por la demandad⁷a.

Así las cosas, es diáfano que la demanda fue presentada dentro de los 3 meses a los que se refiere el numeral 2 del art. 399 del Código General del Proceso y, en consecuencia, se tiene por cumplido el presupuesto exigido por la norma.

Justeza de la Indemnización de conformidad con realidad comercial y el estado de conservación del bien

Señala el No. 6 del Art. 399 del C.G del P., que *“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”*

En el presente trámite de expropiación, se tiene que por auto de fecha 10 de agosto del 2021 se resolvió el rechazó de plano de la objeción presentada por la demandada GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S., esto por cuanto el avalúo aportado por dicha sociedad no cumplía el requisito del numeral 6 del art. 399 del C. G. del P., norma que exige que el avalúo provenga del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz. Situación esta, que por sí misma da paso a que por parte de este juzgado se proceda a dictar sentencia, aunado a que, confrontadas las normas especiales que regulan la expropiación judicial y las pruebas recaudadas se colige que se cumplen a cabalidad los requisitos necesarios para la prosperidad de las pretensiones, ya que se encuentra demostrado el supuesto principal, como es la declaratoria de utilidad pública del predio necesario para adelantar la ejecución del proyecto “Corredor Cartagena – Barranquilla y Circunvalar de la prosperidad – Subsector 03 – Unidad funcional 06”, además las razones por las cuales no se presentó la enajenación voluntaria del bien, así como también, respecto al dictamen que obra en el expediente y de la declaración rendida por el perito en la audiencia del 08 de noviembre del 2021, se advierte que el mismo se hizo conforme el marco legal determinado para la fijación del precio de adquisición de la franja de terreno, observándose en su tasación el valor de las construcciones, y la destinación posible del inmueble según el ordenamiento territorial del que es objeto.

Circunstancia a la que habrá de agregarse que, conforme lo señala el Art. 61 de la ley 388 de 1997, siempre que el valor comercial se determine teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y la destinación económica del bien, el dictamen tendrá plena validez y será apreciado por el juzgado para efectos de fijar

⁷ Página 122 ibidem.

Calle 40 No. 44 – 80, Edificio Centro Cívico. Piso 8

Siga este enlace para contacto inmediato (ventanilla virtual): [Unirse a reunión de Microsoft Teams](#)

Correo: ccto06ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia

el monto de la indemnización a que tiene derecho la parte demandada en contraprestación a la expropiación de la que es objeto una franja del terreno.

Al perito se le censuró por parte del demandado que no asistió personalmente al lugar donde se iba a hacer el avalúo y que, de haberlo hecho, se habría percatado de la explotación económica con una estación de servicios. Ante esto el perito recordó, en síntesis, que el dictamen se hizo en equipo y es gracias a esa división del trabajo que se logra llegar a las conclusiones, que, aunque no estuvo exactamente en el lugar, sí conoce la zona.

La censura debe abordarse con especial atención pues lo que se esperaría normalmente es que quien rinda el dictamen tenga un contacto directo con el objeto de su experticia, sin embargo, esta circunstancia no hace decaer automáticamente las conclusiones del perito. Lo sería en el caso que las premisas de las que se vale el perito no pudieran corroborarse sino por su presencia en campo, verbigracia, el análisis de un incendio donde los rastros que quedan se disipan muy rápido con el tiempo y este entra a presumirlas, donde el olor que destila la zona afectada es indispensable para arribar a las conclusiones. Este aspecto de no tener contacto directo con el objeto bajo análisis podría servir también para en caso de dictámenes contrapuestos decantarse sobre uno u otro. Es decir, la conveniencia de la apreciación directa no puede discutirse, pero tampoco se hace totalmente indispensable, menos, cuando la tecnología de hoy día permite los registros fílmicos, posicionamiento en tierra, interacción en tiempo real con quienes sí están presentes por videollamadas. Etc.

Aclarado lo anterior, se parte por resaltar que el dictamen se anuncia como corporativo, razón por la que viene firmada por personas distintas del evaluador, como el representante legal de la entidad y directores de divisiones internas de la empresa. Es decir, que no es sorpresivo el hecho de que exista una división del trabajo, sino que el mismo dictamen se anuncia como el resultado de un trabajo mancomunado. Además de eso, como bien se resaltó en audiencia, el perito sí tuvo en cuenta los permisos de funcionamiento de una estación de servicios sobre el inmueble, sino que no lo valoró económicamente al considerar que la franja objeto de expropiación, no era sobre la cual operaba dicha estación (se dice que "No aplica" construcciones anexas) y que su uso de suelo estaba determinado por el gobierno local como "Zona de inundación asociadas a llanura de manglar". Con esto, lo que se quiere resaltar es que el dictamen no puede ser descartado.

Ahora, que el demandado no esté de acuerdo con el avalúo en la medida que debió tenerse en cuenta la explotación económica del bien así esta no esté en la franja a expropiar, es una situación plausible pero atendible solo por vía de dictamen que no aportó válidamente y por tanto inocuo ahora en sentencia.

Así las cosas, atendiendo que en la audiencia adelantada el dictamen fue sustentado por el perito de forma clara y conforme a los lineamientos a los que se ha hecho referencia y que no existen pruebas pendientes por practicar, se despachará de forma favorable la pretensión de expropiación.



En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la expropiación a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI-, Nit No. 830.125.996-9 de una zona de terreno identificada con la ficha predial No. CCB-UF6-182-D, de fecha 9 de mayo del 2018 elaborada por la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S, con un área requerida de terreno de 458,37 m², se encuentra debidamente delimitada dentro de las abscisas inicial K 33 + 341 I y abscisa final K 33 + 376 I, la cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado K 10 INT 26 Lt 3 VILLA LUCANIA, ubicado en la vereda Puerto Colombia del municipio de Puerto Colombia –departamento del Atlántico, identificado con la Cédula Catastral No. 085730103000000480001000000000, y folio de matrícula inmobiliaria No 040- 322812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales tomados todos de la ficha predial:

NORTE: En longitud 36,00 metros, con CARRERA 10 PROLONGACIÓN VÍA 40 LA PLAYA.

SUR: En longitud 39,27 metros, con predio de GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S. antes INVERSIONES AGROPECUARIAS DE LA COSTA S.A.S./ K 10 INT 26 Lt 3 VILLA LUCANIA.

ORIENTE: En longitud 13,36 metros así; en 12,94 metros, con predio de AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) y 042 M con predio DE GRUPO ARGOS S.A.

OCCIDENTE: En longitud 13,37 metros, con predio de MEPEK S.A.S.

SEGUNDO: ORDENAR el registro de la presente sentencia junto con el Acta de Entrega Anticipada del Inmueble, diligencia adelantada el pasado 14 de septiembre de 2020 sobre la franja de terreno objeto de la presente expropiación judicial, a fin de hacer efectiva la transferencia de la propiedad ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla.

TERCERO: Para efectos de lo anterior, segréguese del predio de mayor extensión identificado con la referencia catastral No. 085730103000000480001000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No 040-322812 la cantidad de 458,37 m² metros cuadrados, que corresponden con la franja de terreno materia de expropiación. Respecto de la porción de terreno segregada, dese apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria en el cual se deberá registrar la presente decisión y en la que el AGENCIA

Calle 40 No. 44 – 80, Edificio Centro Cívico. Piso 8

Siga este enlace para contacto inmediato (ventanilla virtual): [Unirse a reunión de Microsoft Teams](#)

Correo: ccto06ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia

NACIONA DE INFRAESTRUCTURA -ANI—Nit No. 830.125.996-9, será el titular del derecho de dominio. Para el cumplimiento de esta decisión, por secretaría, líbrese las comunicaciones pertinentes a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

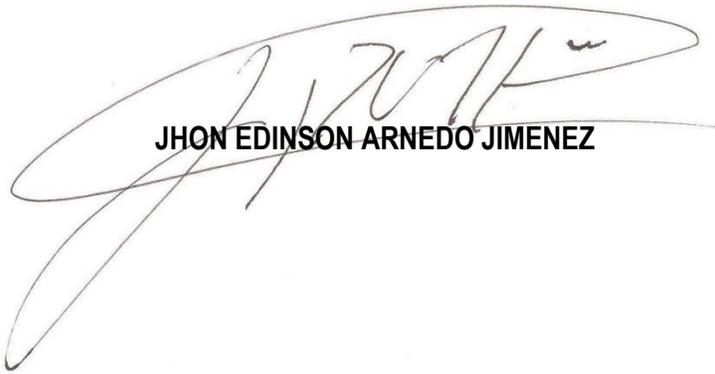
CUARTO: Ordénese la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan exclusivamente sobre la zona o franja de terrero identificada con la ficha predial No. CCB-UF6-182-D, de fecha 9 de mayo del 2018 elaborada por la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S, con un área requerida de terreno de 458,37 m2 , se encuentra debidamente delimitada dentro de las abscisas inicial K 33 + 341 I y abscisa final K 33 + 376 I, la cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado K 10 INT 26 Lt 3 VILLA LUCANIA, ubicado en la vereda Puerto Colombia del municipio de Puerto Colombia –departamento del Atlántico, identificado con la Cédula Catastral No. 085730103000000480001000000000, y folio de matrícula inmobiliaria No 040- 322812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla

CUARTO: Determínese por concepto de indemnización la suma de dieciséis millones cuatro veinte mil cuatro veinticinco pesos \$44. 03 520,00 de conformidad con el avalúo comercial corporativo elaborado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

QUINTO: Acreditado en el expediente el registro de la sentencia y del acta de entrega anticipada, entréguese a GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S., Nit. 900.085.063-3, la suma fijada por concepto de indemnización la suma de \$44 003 520,00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUEZ


JHON EDINSON ARNEADO JIMENEZ

Et Lux