JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO

SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA

Santa Bárbara, Antioquia, primero (01) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	*Civil Nº 002*
Clase Proceso	*Expropiación Judicial*
Demandante	*Agencia Nacional de Infraestructura - ANI*
Demandado	*Asociados Oasis Universal S.A.S., Mario de Jesús Grajales Vélez y Parcelación Crucero La Vega P.H.*
Radicado	*Nº 05 679 31 89 001 2019 00090 00*
Procedencia	*Reparto*
Instancia	*Primera*
Providencia	*Sentencia General Nº 060 de 2020*
Temas y Subtemas	*Sentencia expropiación de franja de terreno requerida dentro de proyecto vial; decisión judicial por la que se obliga al particular a efectuar la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa.*
Decisión	*Decreta Expropiación Judicial*

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede éste Despacho, en los términos del artículo 278 N° 2 del Código General del Proceso, a proferir sentencia anticipada, por cuanto se encuentra satisfecho uno de los presupuestos exigidos por la citada disposición jurídica para resolver el litigio de manera anticipada, esto es, no hay pruebas para practicar.

Luego de evacuadas las etapas procesales correspondientes y teniendo en cuenta el principio de economía procesal que debe regir todas las actuaciones judiciales, en tanto que, los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio, de proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso, siendo procedente en este caso proferir sentencia de manera escrita dentro del proceso de EXPROPIACIÓN JUDICIAL promovido por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en contra de ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., MARIO DE JESÚS GRAJALES VÉLEZ y PARCELACIÓN CRUCERO LA VEGA P.H., demanda que fue fundamentada en los siguientes,

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, requiere para la construcción del proyecto Conexión Pacifico 2, Bolombolo La Pintada – Primavera el inmueble identificado con cédula catastral N° 390-2-001-000-0001-00107-0001-00005 y el folio de matrícula inmobiliaria N° 032-12931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis, donde figura como propietario ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., con Nit. N° 900.095.602-6, en calidad de titular inscrito del derecho real de dominio con el 100%.

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI requiere la adquisición de una zona de terreno identificada con la ficha predial N° CP2-UF-01-VP-026 de fecha 23 de octubre de 2017, del tramo variante La Pintada, con un área requerida de terreno de CERO HECTÁREAS CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (0,414706 Ha), determinado por las siguientes abscisas: inicial KM1 +002,35 I y final KM 1 + 099,83D, terreno denominado en mayor extensión "Parcelación Las Vegas AP 3C AV30", ubicado en la vereda Rafael Uribe Uribe, del municipio de La Pintada, departamento de Antioquia, zona de terreno comprendida dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la ficha predial: NORTE: del punto 7 al punto 8, en 128,51 metros, con predio de Edilberto Rivera Ramírez. ORIENTE: del punto 8 al punto 1, en 74,63 metros con resto del predio de Asociados Oasis Universal Ltda. SUR: del punto 1 al punto 6, pasando por el punto 2,3,4 y 5 en 97, 14 metros con predio de Martha Cecilia Ochoa Uribe. OCCIDENTE: del punto 6 al punto 7, en 42,09 metros, con vía existente La Pintada – La Felisa.

El inmueble tiene un área total de CERO HECTÁREAS CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (0,5444 Ha), por lo cual, luego de segregar el área requerida; esto es, CERO HECTÁREAS CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (0,4147,06 Ha), queda un área sobrante a favor de la demandada de CERO HECTÁREAS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (0,1296,94 Ha).

La Corporación Avalbienes realizó el avalúo técnico del área requerida para la obra, las mejoras incluidas en ella y el lucro cesante, fijando el mismo en la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS UN PESOS M/L ($337.924.301).

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, por intermedio de la Concesión La Pintada S.A.S, con base en el avalúo técnico formuló a ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S. oferta formal de compra N° 20171200005131 de fecha 27 de marzo de 2017, notificada personalmente el día 02 de mayo de 2017, oferta que tuvo alcance por mayor área de afectación y cambio de diseño mediante oficio N° 20181200006411 del 23 de abril de 2018 y notificado el 26 de abril de 2018. Dicha oferta formal de compra fue inscrita mediante escrito N° 20171200007171 de fecha 27 de abril de 2017, en la anotación N° 12 del folio de matrícula inmobiliaria N° 032-12931.

Una vez notificada la oferta formal de compra y el alcance de la misma, ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., aceptó la oferta formal de compra y su alcance el día 17 de agosto de 2018, así mismo a través de su representante legal

suscribió promesa de compraventa el 12 de octubre de 2018 y otro sí N°1 a la promesa de venta.

Conforme a lo pactado, la sociedad ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S. recibió la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/L (159.820.945.50) el día 29 de octubre de 2019, con comprobante de egreso del 30 de octubre de 2019.

La demandada ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., además otorgó permiso de intervención voluntario, no obstante, su ejercicio solo se ha dado parcialmente debido a la existencia de un "supuesto tenedor" que ha impedido la entrega de la infraestructura que corresponde a la piscina que hace parte del área afectada.

Ante la imposibilidad de efectuar la transferencia de la faja de terreno requerida, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI expidió la resolución N° 607 del 03 de mayo de 2019, en la cual se ordenó lo siguiente: *"(...) ORDÉNESE por motivos de utilidad pública e interés social, el inicio del trámite de expropiación judicial del siguiente inmueble (...)".*

Con el fin de notificar personalmente la resolución 607 del 03 de mayo de 2019 a ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., le fue remitido oficio de fecha 08 de mayo de 2019.

El representante legal de ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S. no compareció a la citación y se procedió con la notificación por aviso con escrito del 24 de mayo de 2019, quedando surtido el 18 de junio de 2019.

Una vez efectuada la notificación, ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., no presentó recurso alguno frente al acto administrativo, esto es, resolución 607 del 03 de mayo de 2019, por consiguiente, la misma quedó ejecutoriada.

Se vincula a Mario de Jesús Grajales Vélez como demandado en virtud del derecho real de hipoteca que aparece en la anotación N°08 del folio de matrícula N° 032-12931, así mismo se vincula a la Parcelación Crucero La Vega P.H. como demandada en virtud del régimen de propiedad horizontal, solo para los efectos propios del RPH al que está sometido el predio a expropiar, el cual quedará desagregado del RPH y debe ingresar al patrimonio de la Nación a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

Advierte que el inmueble requerido por la obra pública presenta embargo por proceso ejecutivo decretado dentro del proceso con radicado 05001 40 03 009 2013 00765 00.

El predio objeto de expropiación presenta gravámenes y/o afectaciones que requieren ser saneadas de acuerdo con las leyes de infraestructura de transporte.

Con base en los anteriores hechos, el demandante solicita al despacho las siguientes declaraciones:

Que se decrete la expropiación por vía judicial a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI de una faja de terreno de CERO HECTÁREAS CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (0,4147,06 Ha), determinado por las siguientes

abscisas: inicial KM1 +002,35 I y final KM 1 + 099,83D, terreno denominado en mayor extensión "Parcelación Las Vegas AP 3C AV30", ubicado en la vereda Rafael Uribe Uribe, del municipio de La Pintada, departamento de Antioquia, zona de terreno comprendida dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la ficha predial: NORTE: del punto 7 al punto 8, en 128,51 metros, con predio de Edilberto Rivera Ramírez. ORIENTE: del punto 8 al punto 1, en 74,63 metros con resto del predio de Asociados Oasis Universal Ltda. SUR: del punto 1 al punto 6, pasando por el punto 2,3,4 y 5 en 97, 14 metros con predio de Martha Cecilia Ochoa Uribe. OCCIDENTE: del punto 6 al punto 7, en 42,09 metros, con vía existente La Pintada – La Felisa. Inmueble identificado con cédula catastral N° 390-2-001-000-0001-00107-0001-00005 y el folio de matrícula inmobiliaria N° 032-12931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis, de propiedad de la sociedad ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., identificada Nit. N° 900.095.602-6 en calidad de titular inscrita del derecho real de dominio con el 100%.

Decretar que luego de segregar el área expropiada queda un área sobrante a favor de la demandada equivalente a CERO HECTÁREAS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (0,1296,94 Ha).

Que se ordene el registro de la sentencia de expropiación, junto con el acta o constancia judicial de entrega definitiva del área requerida.

Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen, embargo o inscripción que recaiga sobre la zona de terreno que se requiere; así como el registro de la sentencia.

Que se abra un nuevo folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al área expropiada.

Que se condene en costas y agencias en derecho a la demandada en caso de oposición y que no se reconozcan beneficios tributarios propios de la enajenación voluntaria por no existir aceptación de la oferta, ni animo de enajenación voluntaria.

2. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto de fecha 30 de julio de 2019 se admitió la presente demanda, ordenando la notificación a la propietaria del terreno, esto es, ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., del señor MARIO DE JESÚS GRAJALES VÉLEZ y de la PARCELACIÓN CRUCERO LA VEGA P.H.; se dispuso la inscripción de la demanda, se autorizó la entrega anticipada del predio, se ordenó informar al Juzgado 29 Civil Municipal de Medellín acerca de la existencia del proceso y a la parte demandante efectuar la consignación del valor restante del avalúo de la faja de terreno a expropiar.

La demandada ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., fue notificada de manera personal de la acción por intermedio de su representante legal el día 16 de agosto de 2019.

La demandada PARCELACIÓN CRUCERO LA VEGA P.H. fue notificada por aviso del auto por medio del cual se admitió la demanda en su contra el día 26 de agosto, conforme lo estipulado en el artículo 292 del Código General del Proceso,

tal como se advierte del resultado de la guía N° 9101773575 de la empresa Servientrega, visible a folios 211 y 215.

Por su parte el demandado MARIO DE JESÚS GRAJALES VÉLEZ, compareció ante el Juzgado el día 22 de agosto de 2019 a recibir notificación personal de la demanda.

El día 29 de noviembre de 2019 fue allegado al plenario el comprobante que da cuenta de la consignación del valor restante del avalúo, esto es, $178.103.344.50.

Finalmente, pese a los requerimientos efectuados al Juzgado 29 Civil Municipal de Medellín, con el fin de que suministrara información relativa al proceso ejecutivo hipotecario adelantado en contra de la demandada ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., del cual da cuenta la anotación N° 11 del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de expropiación, no se obtuvo respuesta alguna.

2.1. Contestación de la Demanda

ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.

Dentro del término oportuno, el apoderado judicial de ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S. allegó respuesta a la acción oponiéndose a las pretensiones de la demanda, por no estar de acuerdo con el valor fijado en el avalúo aportado con la demanda por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

De otro lado, el demandado Mario de Jesús Grajales Vélez, por intermedio de abogado, arrimó contestación a la acción dentro del término oportuno sin oponerse a la expropiación peticionada, pero solicitando a esta agencia judicial realizar el pago del crédito hipotecario adeudado al señor Grajales Vélez, esto es, al Juzgado 29 Civil Municipal de Medellín, donde actualmente cursa el proceso ejecutivo en contra de la sociedad ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.

En atención a las respuestas allegadas, mediante providencia del 12 de septiembre de 2019 se dispuso rechazar de plano la objeción al avalúo efectuada por ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., toda vez que no se arrimó con la misma el avalúo que pretendía hacer valer, conforme a lo establecido en el artículo 399 N° 6 del Código General del Proceso y respecto a las excepciones planteadas por el demandado Mario de Jesús Grajales Vélez se determinó que las mismas no serían tenidas en cuenta con base en lo normado en el artículo 399 N° 5 ibídem. Decisión contra la cual no se interpuso recurso alguno por parte de los demandados.

No obstante lo anterior, mediante providencia del 13 de febrero de 2020, en atención a que dentro de la acción de tutela con radicado N° 2019 – 00142 instaurada por la Caja de Compensación Familiar Comfenalco Antioquia en contra de este despacho, el Tribunal Superior de Antioquia Sala Civil – Familia, ordenó dejar sin valor los autos proferidos el 11 de julio y el 20 de agosto de 2019 dentro del proceso de expropiación judicial adelantado por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI en contra de la Caja de Compensación Familiar Comfenalco Antioquia, relativos al rechazo de plano de las objeciones efectuadas al avalúo allegado por la demandante, por cuanto no se aportó el avalúo que pretendía hacer valer conforme al artículo 399 N° 6 del Código General del Proceso, se

ordenó dejar sin efecto la decisión que en este mismo sentido se adoptó en el presente proceso y de conformidad con el artículo 227 del Código General del Proceso, se otorgó un término de veinte (20) días a la demandada ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., con el fin de que allegara el dictamen pericial que sustentara las objeciones que pretendía hacer valer, respecto del avalúo aportado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, sin que cumpliera con dicha carga.

Finalmente, mediante providencia del 24 de agosto de 2020, se negó la práctica de pruebas (Interrogatorios de parte), efectuada por el apoderado del demandado MARIO DE JESÚS GRAJALES VÉLEZ.

Visto lo anterior, y sin que se observe causal de nulidad, se procede a resolver, previas las siguientes,

3. CONSIDERACIONES

3.1 Presupuestos Procesales

Los presupuestos procesales, como requisitos necesarios para la validez de la relación jurídico-procesal, no ofrecen reparo alguno, en la medida en que la competencia para conocer de este tipo de procesos, está atribuida a los jueces civiles del circuito; la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, se reúnen en el demandante, con capacidad de goce y de ejercicio como persona jurídica legalmente representada y, además, asistida por mandatario judicial. Así mismo, la parte demandada como persona natural, y finalmente, el escrito contentivo de la demanda, reúne los requisitos de ley.

Tampoco se detecta vicio alguno que pueda invalidar lo actuado, lo que a su vez quiere decir que oficiosamente se ha cumplido con la exigencia del N° 5 del artículo 399 del Código General del Proceso.

3.2. Aspecto jurídico del tema.

DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA Y PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD-CONEXIÓN.

El Dr. Hernán Fabio López Blanco[1] comenta sobre ésta clase de procesos:

> *"(...) Objeto del proceso de expropiación (...) 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 (...) La expropiación encuentra en el proceso que lleva su nombre el medio para asegurar la efectividad de la orden de transferir a más del dominio, la posesión material a favor de la entidad que la decreta y, además garantizar a los titulares de derechos sobre el bien expropiado la indemnización de los perjuicios económicos que sufrieren (...)".*

Ahora bien, la Constitución Política de 1991 reconoce como un derecho fundamental la propiedad que pueden tener los particulares de conformidad con

[1] López Blanco Hernán Fabio. Procedimiento Civil parte especial 8ª edición 2004 página 330

las normas civiles, así como el reconocimiento de los derechos adquiridos conforme a dicha normatividad, sin embargo, tal como lo indica el Constituyente, tal derecho no es absoluto, por cuanto el mismo puede llegar a ser limitado, trae consigo unas obligaciones de carácter social y ecológicas, y sobre él prevalece el interés público y social, anteponiéndose al interés particular. Indica el artículo 58 Superior:

> *(...) ARTICULO 58. 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. (...)"*
> Subrayas del Despacho.

Conforme a la anterior definición constitucional, se observa que el derecho a la propiedad, además de no ser absoluto, igualmente se puede perder a través de la figura de la expropiación, la cual consiste en la extinción del derecho de propiedad a manos de un particular, para transferir el dominio y la tenencia material del bien a manos de la Administración, así mismo, toda expropiación del derecho de propiedad inmobiliario, debe partir de unos motivos de interés social o utilidad pública que se encuentran definidos previamente por el Legislador.

Aunque la expropiación constituye un ejercicio legítimo de potestad administrativa, se tiene que la misma sólo se puede lograr por sentencia judicial o por vía administrativa, bajo los procedimientos que el Legislador haya definido para ello y con la posibilidad de control contencioso posterior, siendo que en ambos casos quedará el deber de la Administración de indemnizar previamente, con lo cual se pretende resarcir el daño consecuente que significa la extinción coactiva del derecho de propiedad en cabeza de un particular.

Se tiene entonces que como se dijo, el derecho de propiedad concede a su titular el poder de usar, gozar, explotar y disponer del bien, siempre y cuando se respeten las inherentes funciones sociales y ecológicas que se derivan del principio de solidaridad. Los límites al derecho de dominio se encuentran encaminados al cumplimiento de deberes constitucionales estrechamente vinculados con la noción de Estado Social de Derecho, por ejemplo, la protección al medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos, la promoción de la justicia y la equidad y el interés general prevalente.

Los anteriores fines autorizan al Estado a restringir el derecho de propiedad y adquirir inmuebles para materializar los objetivos superiores. Esa labor debe realizarse en el marco de un procedimiento que respete los requisitos establecidos en la Constitución para privar del derecho de propiedad a una persona.

La Corte Constitucional en su sentencia C-358 del 14 de agosto de 1996 se refirió a la expropiación de la siguiente manera:

> *"(...) La expropiación implica el ejercicio de una potestad, de la cual es titular el Estado Social de Derecho, que le permite, con el cumplimiento de los requisitos constitucionales, quitar la propiedad individual sobre un determinado bien del beneficio del interés colectivo. De conformidad con los preceptos fundamentales, la expropiación común u ordinaria solo se aplica si el legislador, por vía general, ha señalado los motivos de utilidad pública o de interés social; si se ha adelantado un proceso judicial; si se ha pagado previamente la justa indemnización a la que tiene derecho el afectado (...)".*

En conclusión, se puede afirmar que la finalidad de este proceso es dar cumplimiento al principio de primacía del interés general sobre el particular, el cual se encuentra consagrado en la Constitución Política, para ello, el Estado tiene la potestad de iniciar el proceso de expropiación del bien que se requiere para la realización de una obra de carácter público, debiendo indemnizar a las personas afectadas por la expropiación.

4. ANÁLISIS DEL ACERVO PROBATORIO

El artículo 164 y siguientes del Código General del Proceso le impone al fallador la obligación de fundamentar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, correspondiendo a las partes probar los supuestos de hecho y de derecho que sirven de soporte al petitum demandatorio o las traídas a colación por la parte resistente.

4.1 Demandante

4.1.1 Documentales

Las pruebas documentales allegadas son las siguientes:

- Certificado de existencia y representación legal ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.
- Ficha predial inmueble objeto de expropiación.
- Certificación Secretaria de Planeación y Desarrollo Físico del Municipio de La Pintada.
- Certificado plano catastral matrícula 032-12931.
- Estudio de títulos.
- Certificado de tradición inmueble con matricula N° 032-12931.
- Escritura pública N° 2.725 del 02 de octubre de 2008.
- Escritura pública N° 1.180 del 19 de mayo de 2009.
- Informe avalúo corporativo.
- Oficio oferta formal de compra.
- Notificación personal oferta formal de compra.

- Solicitud inscripción oferta.
- Oficio mediante el cual se da alcance a la oferta formal de compra.
- Notificación personal alcance oferta formal de compra.
- Aceptación oferta de compra 17/08/2018.
- Resolución N° 607 del 03 de mayo de 2019.
- Citación para notificación personal trámite de expropiación.
- Guía empresa postal N° RA118462641CO.
- Notificación por aviso resolución que ordena iniciar trámite de expropiación.
- Guía empresa postal N° RA126880525CO.
- Constancia de ejecutoria.
- Consulta de proceso 05001 40 03 009 2013 00765 00 en la página de la Rama Judicial.
- Contrato de promesa de compraventa celebrado con ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.
- Otro sí N° 1 al contrato de promesa de compraventa celebrado con ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.
- Certificado de egreso, beneficiario ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.
- Permiso de intervención voluntario 20/10/2017.
- Información de proceso 05001 40 03 009 2013 00765 00, suministrada por el Juzgado 29 Civil Municipal de Medellín.
- Resolución N° 450 del 10 de marzo de 2014.
- Resolución N° 599 del 16 de mayo de 2017.
- Cédula de ciudadanía Roberto Jairo Muñoz Leniz.
- Resolución N° 054 del 26 de febrero de 2016 reconoce personería jurídica a la Parcelación Crucero La Vega P.H.
- Acta de entrega del Instituto Nacional de Vías – Invias a la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y de esta a la Concesión la Pintada S.A.S.

4.2. Pruebas de los demandados.

ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.

4.2.1. Documentales

- Certificado de existencia y representación legal ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.
- Respuesta a oficio de oferta formal de compra.
- Solicitud reconsideración valores de piscina.

No se allegó por los demandados ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., MARIO DE JESÚS GRAJALES VÉLEZ y PARCELACIÓN CRUCERO LA VEGA P.H., ningún medio de prueba para desvirtuar el avalúo aportado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

5. CONCLUSIÓN

De folios 84 a 87 se aprecia la resolución 607 del 03 de mayo de 2019, proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, en la cual se ordena iniciar el trámite judicial de expropiación de una faja de terreno de CERO HECTÁREAS CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SEIS

CENTÍMETROS CUADRADOS (0,4147,06 Ha), que hace parte del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 032-12931, ubicado en el municipio de La Pintada, departamento de Antioquia, para la ejecución del proyecto vial "Autopista Conexión Pacifico 2. Bolombolo - La Pintada - primavera denominado "Autopistas de la Prosperidad".

Con la demanda igualmente se aportó el avalúo técnico de la faja de terreno a expropiar; además, el folio inmobiliario del bien inmueble de mayor extensión 032-12931, que en su anotación N°. 007 muestra como titular de derecho real de dominio a la demandada ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., en la anotación N° 006 se encuentra registrada la adecuación al reglamento de propiedad horizontal por parte de la Parcelación Crucero de La Vega Propiedad Horizontal, en la anotación N° 008 aparece registrada hipoteca en favor del señor Mario de Jesús Grajales Vélez y en la anotación N° 011 embargo ejecutivo con acción real de Mario de Jesús Grajales Vélez, contra Asociados Oasis Universal Ltda hoy Asociados Oasis Universal S.A.S., es decir, la demanda fue bien dirigida, cumpliéndose así con lo reglado en el numeral 2º del artículo 399 del Código General del Proceso.

Es menester dejar por sentado que la parte demandada, previo a que se diera inicio a la presente acción, mediante escrito fechado 17 de agosto de 2018 aceptó la oferta formal de compra efectuada por la parte demandante, suscribiendo en la misma fecha contrato de promesa de compraventa y posteriormente, es decir, el día 12 de octubre de 2018, suscribió otro sí N° 1 del citado acuerdo.

El certificado del registrador relativo al bien litigado, no presenta que existan tenedores de ese bien cuyo contrato conste en escritura pública registrada.

De todo lo anteriormente expuesto se tiene que se cumple a cabalidad con los requisitos que el legislador colombiano adoptó para el trámite del proceso de expropiación.

Sobre el pronunciamiento de que trata el numeral 5º del artículo 399 del Código General del Proceso, hay que significar que no hay lugar a adoptar correctivos para subsanar defectos formales de la demanda.

Los demandados Mario de Jesús Grajales Vélez y Parcelación Crucero La Vega P.H. no formularon oposición.

Por su parte, la demandada Asociados Oasis Universal S.A.S., formuló oposición, precisando que los reparos efectuados por la demandada al momento de dar respuesta a la acción, recaen específicamente en el valor dado a la faja de terreno de su propiedad y que hoy es objeto de expropiación, no obstante tal situación, no allegó dictamen pericial alguno que sustentara sus objeciones, pese a habérsele otorgado un término prudencial para el efecto, así como tampoco solicitó ampliar dicho plazo, ni realizó manifestación alguna al respecto, teniendo una postura completamente pasiva en torno a tal situación, por lo cual no fueron desvirtuados los asertos contenidos en la demanda a la luz de lo preceptuado por el artículo 167 del Código General del Proceso, de suerte que de conformidad con el artículo 399 ibidem es procedente dictar la sentencia que en derecho corresponde.

De las consideraciones anteriores resulta la procedencia de la sentencia que decreta la expropiación pedida por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, de una franja de tierra con destino al proyecto vial

"Autopista Conexión Pacifico 2. Bolombolo - La Pintada - Primavera denominado "Autopista de la Prosperidad", y en tal sentido se acogerán las pretensiones de la demanda.

Es preciso advertir que el avalúo allegado por la parte demandante fijó el valor de la faja de terreno a expropiar en la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS UN PESOS M/L ($337.924.301), incluido el lucro cesante.

La parte demandante presentó la demanda el 08 de julio de 2019, a la cual acompañó el informe de avaluó comercial, en el que se aplicó el método comparativo de mercado, en el que se realizó el avaluó de la franja requerida del lote, esto es, CERO HECTÁREAS CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (0,4147,06 Ha), mejoras y lucro cesante incluidos, para un total de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS UN PESOS M/L ($337.924.301), mientras la parte demandada como ya se dijo presentó dentro del término de traslado de la demanda reparos a la oferta realizada por la entidad demandante al considerar que la misma se encuentra muy por debajo de la realidad del valor comercial del inmueble, sin aportar una prueba idónea, esto es, dictamen pericial que sustentara sus dichos.

Es importante recalcar en este asunto que es la parte demandada quien tiene la carga de probar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorreción. Por consiguiente, en el caso concreto, no cumplió con la carga que le concernía.

Debe tenerse en cuenta que la demandada no se encontraba vendiendo el inmueble, simplemente la entidad demandante por necesidad y por utilidad pública procedió con la expropiación de la franja del inmueble, lo cual quiere decir que el pago que debe recibir la demandada debido a la aludida expropiación, debe resarcir los perjuicios que se le causen con la orden proferida en favor del Estado. Indemnización que ha de ser justa, lo que significa que el valor que se fije debe contener todos aquellos aspectos que permitan al particular no recibir lesión en su patrimonio, razón por la que es indispensable determinar la objetividad del valor fijado a modo de pago por la decisión expropiatoria.

Por lo expuesto, no cabe duda que el dictamen presentado por la entidad accionante elaborado por la "Corporación Avalbienes Gremio Inmobiliario", cumple con los requerimientos establecidos en nuestra legislación y fue elaborado por profesionales idóneos, por lo que habrá de acogerse el valor de la faja del inmueble expropiado dado por esta entidad, quien utilizó el método comparativo del mercado y el de costo de reposición, por lo que se acogerá como valor de la franja a expropiar TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS UN PESOS M/L ($337.924.301), de los cuales ya se efectúo el pago a la demandada ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., del valor relativo a CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/L (159.820.945.50), tal y como la misma demandada al contestar la demanda aceptó.

La parte demandada ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., no puede ser considerada como vencida, porque no se opuso a la expropiación pretendida, sino al valor fijado en el avalúo para la franja de terreno objeto de expropiación y en

este sentido se tiene que los demandados MARIO DE JESÚS GRAJALES VÉLEZ y PARCELACIÓN CRUCERO LA VEGA P.H., tampoco se tienen como vencidos, toda vez que no se opusieron a la expropiación procurada. Por eso en términos del numeral 1° del art. 365 del Código General del Proceso, no serán condenados en costas.

Una vez que se produzca la entrega del bien que se pide expropiar, tal como lo contempla el numeral 9° del artículo 399, se dará aplicación al mandato del art. 399 en su numeral 10° del Código General del Proceso, en lo pertinente.

Finalmente, pese a que no se obtuvo respuesta por parte del Juzgado Veintinueve (29) Civil Municipal de Medellín, respecto del proceso ejecutivo hipotecario con radicado 05001 40 03 009 2013 00765 00, adelantado por Mario de Jesús Grajales Vélez, en contra de Asociados Oasis Universal S.A.S., se ordena dejar por cuenta de esa agencia judicial el valor consignado en este despacho como restante de la indemnización. Lo anterior en virtud de lo establecido en el artículo 399 N° 12 del Código General del Proceso, que en su inciso segundo dispone *"(...) Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas (...)".*

Con fundamento en lo expuesto el **JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE SANTA BÁRBARA - ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A,

PRIMERO: DECRETAR en favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, y con destino al proyecto vial "Autopista Conexión Pacifico 2. Bolombolo - La Pintada - Primavera denominado "Autopista de la Prosperidad", la EXPROPIACIÓN JUDICIAL del siguiente bien de propiedad de ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S.:

> *"(...) una faja de terreno de CERO HECTÁREAS CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (0,414706 Ha), determinado por las siguientes abscisas: inicial KM1 +002,35 I y final KM 1 + 099,83D, terreno denominado en mayor extensión "Parcelación Las Vegas AP 3C AV30", ubicado en la vereda Rafael Uribe Uribe, del municipio de La Pintada, departamento de Antioquia, zona de terreno comprendida dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la ficha predial: NORTE: del punto 7 al punto 8, en 128,51 metros, con predio de Edilberto Rivera Ramírez. ORIENTE: del punto 8 al punto 1, en 74,63 metros con resto del predio de Asociados Oasis Universal Ltda. SUR: del punto 1 al punto 6, pasando por el punto 2,3,4 y 5 en 97, 14 metros con predio de Martha Cecilia Ochoa Uribe. OCCIDENTE: del punto 6 al punto 7, en 42,09 metros, con vía existente La Pintada – La Felisa. Inmueble identificado con cédula catastral N° 390-2-001-000-0001-00107-0001-00005 y el folio de matrícula inmobiliaria N° 032-12931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis, de propiedad de la sociedad ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., identificada Nit. N° 900.095.602-6 en calidad de titular inscrita del derecho real de dominio con el 100%(...)"*

SEGUNDO: Se dispondrá Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis, Antioquia, para que proceda a inscribir la presente sentencia en el folio de matrícula de mayor extensión, esto es, 032-12931.

TERCERO: Se ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis, Antioquia, que proceda a abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al inmueble de menor extensión que fuera adjudicado por vía de expropiación a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, realizando las correspondientes anotaciones.

CUARTO: Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 032-12931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis y demás gravámenes que pesen sobre la franja expropiada, dejando incólumes los que pesan sobre la mayor extensión.

QUINTO: El valor de la indemnización que debe cancelar la parte accionante AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI como valor de la franja de terreno objeto de expropiación, se determina en la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS UN PESOS M/L ($337.924.301), de los cuales ya se efectúo el pago a la demandada ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S., de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/L (159.820.945.50).

Teniendo consignados a órdenes de este despacho judicial la suma de CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/L ($178.103.355.50).

SEXTO: Una vez ejecutoriada la sentencia se ordenará la entrega definitiva del bien. Artículo 399 del C.G.P N°9.

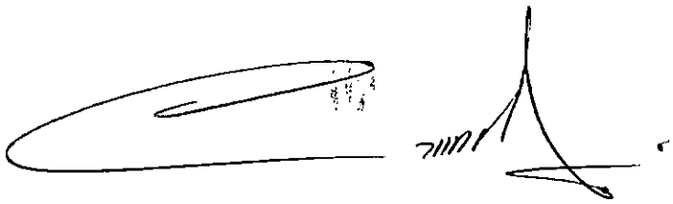
SÉPTIMO: Se ordena el registro del acta de la diligencia de entrega y de la sentencia, para que sirva de título de dominio al demandante, conforme lo establece el artículo 399 del C.G.P numerales 9 y 10.

OCTAVO: Se dispone, dejar por cuenta del Juzgado 29 Civil Municipal de Medellín, el valor consignado en esta agencia judicial como valor restante de la indemnización en el presente asunto, esto es, CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/L ($178.103.355.50), en virtud del proceso ejecutivo hipotecario instaurado por MARIO DE JESÚS GRAJALES VÉLEZ, en contra de ASOCIADOS OASIS UNIVERSAL S.A.S, dentro del proceso radicado bajo el Nº 05001 40 03 009 2013 00765 00. Conforme a lo establecido en el artículo 399 N° 12 del Código General del Proceso, el cual dispone *"(...) Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas (...)".* Lo anterior, una vez registrada la sentencia y el acta de la diligencia de entrega.

NOVENO: No hay lugar a imponer condena en costas a los demandados, por cuanto no hubo oposición a la expropiación.

DÉCIMO: La presente decisión se notifica a las partes y a sus apoderados por estados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARINA MARCELA ARBOLEDA GRISALES
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO
SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado en ESTADO Nº 49 fijado en la Secretaría del Despacho, hoy 02 de septiembre de 2020 a las 08:00 a.m.

LIZETH ELIANA GÓMEZ OSPINA
SECRETARIA

BMML