

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., doce de septiembre de dos mil veintidós

RADICADO No. 2021-00106
PROCESO: VERBAL - EXPROPIACIÓN
DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
-ANI-
DEMANDADO: URBANIZACIÓN LAGOMAR LTDA.

Acorde con lo dispuesto en audiencia del 26 de abril de 2022, procede el despacho a proferir la respectiva sentencia de manera escrita, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

DEMANDA:

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, actuando por medio de apoderado judicial, presentó demanda contra **URBANIZACIÓN LAGOMAR LTDA.**, para que, previo el trámite dispuesto para el proceso **VERBAL** de **EXPROPIACIÓN**, se sentenciara acogiendo las siguientes:

PRETENSIONES:

“PRIMERA: Decrétese por motivos de utilidad pública e interés social, la expropiación por vía judicial a favor del AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, (antes instituto Nacional de Concesiones) Una zona de terreno, identificada con la ficha predial No. CCB-UF6-153-ID de fecha 15 de febrero de 2019, elaborada por CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S., con un área requerida de terreno de 1680,68 M2, se encuentra debidamente delimitado dentro de las abscisas Inicial K 33 + 012 I y Final K 33 + 178 I, el cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado T 3A 3 280, ubicado en el Municipio de Puerto Colombia, Departamento de Atlántico, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-282159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, y con cédula catastral No. 08573010300002260801800000107 y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial: Norte: en longitud de 167,31 metros con Carrera 10 – Prolongación Vía 40 La Playa; Sur: en longitud de 63,67 metros con predio de Urbanización Lagomar Limitada – 040-282159; Oriente: en longitud de 110,60 metros, en 22,70 metros con Clemencia Grillo S.A. – 040-471798 en 67,50 metros con Clemencia Grillo S.A. - 040-471799, 040-471792, 040-471793, 040- 471794, 040-363631, 040-363632, 040- 471795, 040-471796, 040-363636, en 16,39 metros con 040- 363637, en 4,01 metros con Conjunto Residencial Lagomar – 040-282157; Occidente: en longitud de 31,77 metros con Urbanización Lagomar Limitada 040-269497. Incluyendo las construcciones anexas, cultivos y especies que se relacionan a continuación:

(...)

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla, abrir un nuevo folio de matrícula Inmobiliaria sobre el predio objeto de expropiación, libre de medidas cautelares, inscripciones, gravámenes y limitaciones de dominio.

TERCERA: Se determine como valor correspondiente a la zona de terreno del predio identificado con la ficha predial No. CCB-UF6-153-ID de fecha 15 de febrero de 2019, elaborada por CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S., con un área requerida de terreno de 1680,68 M2, la suma de \$241.339.926,00, que corresponde al avalúo realizado por la CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ, en fecha 14 de agosto de 2019.

CUARTA: Para hacer efectiva la transferencia forzosa de propiedad, se ordene la inscripción de la sentencia ejecutoriada junto con el acta de entrega definitiva del bien inmueble objeto de la presente Expropiación Judicial en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para lo cual solicito se libren las comunicaciones pertinentes.

QUINTA: Al tenor de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 399 del C.G.P solicito que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-282159 objeto de expropiación, se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos la Cancelación de la oferta de compra inscrita en la Anotación 14 del mencionado folio de matrícula Inmobiliaria.

SEXTA: Al tenor de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 399 del C.G.P, se solicita al despacho, que ordene la cancelación de cualquier otra medida cautelar, gravamen o limitación al dominio que pueda recaer sobre el folio de matrícula que se apertura como consecuencia de la sentencia expropiación que se profiera dentro del proceso.

SEPTIMA: Que se condene en costas al demandado, incluyendo las agencias en derecho”.

FUNDAMENTOS FACTICOS:

En síntesis, la parte actora fundó la demanda en los siguientes hechos:

1.- Que la Agencia Nacional de Infraestructura se encuentra adelantando el proyecto vial “CORREDOR CARTAGENA- BARRANQUILLA Y CIRCUNVALAR DE LA PROSPERIDAD- SUBSECTOR 03- UNIDAD FUNCIONAL 6”.

2.- Que para la ejecución de ese proyecto requiere la adquisición de “una zona de terreno, identificada con la ficha predial No. CCB-UF6-153-ID de fecha 15 de febrero de 2019, elaborada por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S., con un área requerida de terreno de 1680,68 M2, determinada por las abscisas inicial K 33 + 012 I y abscisa final K 33 + 178 I, el cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado T 3A 3 280, predio ubicado en el municipio de Puerto Colombia, Departamento del Atlántico, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-282159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con cédula catastral No. 085730103000002260801800000107 y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial: Norte: en longitud de 167,31 metros con Carrera 10 – Prolongación Vía 40 La Playa; Sur: en longitud de 63,67 metros con predio de Urbanización Lagomar Limitada – 040-282159; Oriente: en longitud de 110,60 metros, en 22,70 metros con Clemencia Grillo S.A. – 040-471798 en 67,50 metros con Clemencia Grillo S.A. -040-471799, 040-471792, 040-471793, 040-471794, 040-363631, 040-363632, 040- 471795, 040-471796, 040-363636, en 16,39 metros con 040-363637, en 4,01 metros con Conjunto Residencial Lagomar – 040-282157; Occidente: en longitud

de 31,77 metros con Urbanización Lagomar Limitada 040-269497. Incluyendo las construcciones anexas, cultivos y especies que se relacionan a continuación:...”.

3.- Que la sociedad URBANIZACIÓN LAGOMAR LTDA., identificada con el Nit. 800.217.000 es la titular inscrita del derecho real de dominio, adquirido a título de compraventa mediante la escritura pública No. 3148 del 23/09/1993 de la Notaría Segunda de Barranquilla, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-213892, el que luego de realizar divisiones del lote de mayor extensión, dio origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 040-282159.

4.- Que las medidas y linderos generales del predio objeto de expropiación se encuentran contenidos en la escritura pública No. 2858 del 28 de octubre de 2018 de la notaría 9 de Barranquilla, registrada en la anotación No. 012 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-00282159, así: “NORTE: 90.50 metros linda con la vía 40. SUR: 27.87 metros linda con los lotes 44A y 44B, 34,57 metros con el club 4.40 con la calle 133 y 28.04 mts, barranco en medio con los lotes 43 y 42B. OESTE: 39.83 metros con el lote 43 y el barranco y 31.45 mts con el lote lago. ESTE: 43.66 metros con los lotes 65B y 67A y 35.12 mts con el lote 44A y la calle 133”.

5.- Que la Secretaría de Desarrollo Territorial de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia, mediante concepto fechado el 18 de abril de 2018 con consecutivo interno R-389-BQP-18 del 09 de mayo de 2018, indicó que el predio identificado con la referencia catastral No. 01-03-0226-0107- 801 y matrícula Inmobiliaria No. 040-282159, objeto de expropiación “se encuentra en uso de suelo zonas de inundación asociadas a llanura de Manglar, según Plano de áreas de actividad CUR-10 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante acuerdo 013 de 2017”.

6.- Que la sociedad Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S. solicitó y obtuvo de la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de Propiedad Raíz avalúo comercial corporativo de fecha 14 de agosto de 2019 determinando la suma de \$241'339.926,00, el cual avaluó los cultivos y elementos permanentes, las construcciones anexas encontradas en el predio materia de expropiación determinadas en 167,31 metros de muro en mampostería, combinado con bloque de cemento de 0,15 m de espesor y bloque samo, 2.55 metros de altura.

7.- Qu con base en ese avalúo se formuló oferta formal de compra a la sociedad URBANIZACIÓN LAGOMAR LTDA., oferta que comprende un área requerida de 1680,68 m², incluyendo construcciones anexas, cultivos y especies que se relacionan en la ficha predial, con el objeto de iniciar las diligencias administrativas tendientes a la enajenación directa y voluntaria del área requerida, la cual fue debidamente notificada.

8.- Que también se solicitó la inscripción en el registro de instrumentos públicos y se atendió como consta en la anotación 14 del folio de matrícula inmobiliaria, en el que no se encuentran inscritas medidas cautelares, gravámenes y/o limitaciones al dominio.

9.- Que vencido el término de 30 días hábiles desde la notificación de la oferta formal de compra del inmueble al titular de derecho de dominio no se llegó a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, por ende, la AGENCIA NACIONAL

DE INFRAESTRUCTURA, con fundamento en el artículo 58 de la Constitución Política Nacional, artículo 110 del Decreto 222 de 1983, La Ley 9º de 1989 y la Ley 388 de 1997, expidió la Resolución No. 20206060007045 del 09 de junio de 2020, que determinó la expropiación de "una zona de terreno, identificada con la ficha predial No. CCB-UF6-153-ID de fecha 15 de febrero de 2019, elaborada por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S., con un área requerida de terreno de 1680,68 M2, determinada por las abscisas inicial K 33 + 012 I y abscisa final K 33 + 178 I, el cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado T 3A 3 280, predio ubicado en el municipio de Puerto Colombia, Departamento del Atlántico, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-282159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con cédula catastral No. 085730103000002260801800000107 y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial: Norte: en longitud de 167,31 metros con Carrera 10 – Prolongación Vía 40 La Playa; Sur: en longitud de 63,67 metros con predio de Urbanización Lagomar Limitada – 040-282159; Oriente: en longitud de 110,60 metros, en 22,70 metros con Clemencia Grillo S.A. – 040-471798 en 67,50 metros con Clemencia Grillo S.A. -040-471799, 040-471792, 040-471793, 040-471794, 040-363631, 040-363632, 040- 471795, 040-471796, 040-363636, en 16,39 metros con 040-363637, en 4,01 metros con Conjunto Residencial Lagomar – 040-282157; Occidente: en longitud de 31,77 metros con Urbanización Lagomar Limitada 040-269497. Incluyendo las construcciones anexas, cultivos y especies que se relacionan a continuación:...", que es objeto de este proceso, la que fue notificada y quedó ejecutoriada el 9 de julio de 2020, siendo necesario iniciar el proceso judicial de expropiación mediante esta demanda.

ACTUACION PROCESAL

ADMISIÓN DE LA DEMANDA: Mediante auto fechado 7 de septiembre de 2020 proferido por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, Atlántico, a quien inicialmente le fue repartido este asunto, se admitió la demanda y se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de tres (3) días, conforme con el numeral 5 del art. 399 del C.G.P.

También se ordenó consignar el 100% del avalúo del bien en la suma de \$241'339.926,00, e inscribir la demanda.

El 1º de octubre de 2020 se llevó a cabo la entrega anticipada del bien.

La demandada se notificó por conducta concluyente el 5/10/2020 cuando contestó la demanda y presentó avalúo por estar en desacuerdo con el presentado con el libelo inicial.

Por auto del 26 de octubre de 2020 el juzgado que venía conociendo declaró su incompetencia, por tanto, el asunto correspondió a este despacho, según hoja de reparto del 10/03/2021.

En atención que la pasiva mostró desacuerdo con el avalúo aportado con la demanda por auto del 16 de febrero de 2022 se fijó fecha para la audiencia de que trata el num. 7 del art. 399 del C.G.P. para interrogar a los peritos, la cual se llevó a cabo el 26 de abril de 2022, también se escucharon los alegatos de las partes y se les indicó que la sentencia se proferiría de manera escrita, lo que se hace, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

MARCO NORMATIVO

Es principio general consagrado en el art. 58 de nuestra Constitución Política que la propiedad es una función social que implica obligaciones, y una de estas se configura cuando por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador debe ceder frente al interés público social y general, lo que se materializa a través de la expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa.

Sobre la figura de la expropiación se ha pronunciado la Corte Constitucional, entre otras, en la sentencia T-284/94 y ha señalado que:

“El fundamento constitucional de la expropiación parte de dos supuestos esenciales que se correlacionan entre sí. Por una parte, que el poder público, en aras de la prevalencia del interés general y con base siempre en una finalidad de utilidad pública o de interés social, puede obtener todos aquellos bienes pertenecientes a cualquier particular que sean necesarios para garantizar los objetivos comunes del Estado y de sus asociados.

Por otra parte, que ni el derecho a la propiedad, ni ninguno de los demás derechos, es absoluto, pues tiene siempre como limitante el interés general, ante el cual debe ceder, con el fin de que todo el ordenamiento jurídico, económico y social logre su cabal desarrollo y su estabilidad. Adicionalmente debe anotarse que el núcleo esencial de la propiedad no se altera por el mero hecho de haberse decretado la expropiación. Simplemente -ante la evidente superioridad del interés público- se impone un sacrificio que de todas formas resulta de proporciones mínimas, si se tiene en cuenta que el pago de la indemnización previa busca que no sea solamente el afectado el que resista la carga de la decisión pública, sino que se trate de un asunto que involucre directamente a toda la comunidad. Por ello, se ha considerado que el pago de la indemnización tiene como fundamento el de equilibrar las cargas dentro de la relación administración-administrado: se compensa la depreciación económica que sufre el expropiado, y se realiza por parte de la autoridad pública una erogación monetaria, que en últimas procede del esfuerzo fiscal de todos los contribuyentes”.

CASO CONCRETO

En este asunto se establece claramente la necesidad de la parte demandante de adquirir el inmueble objeto del proceso declarado como de utilidad

pública e interés social para la ejecución del proyecto vial "CORREDOR CARTAGENA-BARRANQUILLA Y CIRCUNVALAR DE LA PROSPERIDAD- SUBSECTOR 03- UNIDAD FUNCIONAL 6", siendo ese bien privado de la parte aquí demandada, opuesta a tal obra de beneficio general, debe accederse a la expropiación solicitada, en aras del interés social.

También se ha demostrado el agotamiento previo de la etapa administrativa, fundada en la ley que declara de utilidad pública o interés social el bien de qué trata la demanda, la cual finalizó con la resolución de expropiación que autorizó también la iniciación del proceso judicial.

Con la demanda se allegaron todos los anexos que la ley señala como necesarios en estos eventos y se cumplió el trámite especial que corresponde a las demandas de expropiación.

Se cumplen a cabalidad los presupuestos procesales y por tal razón la sentencia debe ser de mérito.

No hay duda de la legitimación en la causa por activa y por pasiva, según los anexos allegados y especialmente del certificado del registrador de instrumentos públicos relativo al bien del que se pretende su expropiación.

Cabe advertir que no se trata de un bien de uso público ni sobre el cual recaigan derechos personalísimos e intransferibles.

De conformidad con el numeral 7 del art. 399 del C.G.P. se ordenará la expropiación a favor de la demandante, así como la cancelación de la inscripción de la oferta de compra y de esta demanda; no se observa necesario disponer sobre la cancelación de otros gravámenes dado que no aparece en el certificado del registrador que alguno afecte el bien materia del proceso.

FRENTE A LA INDEMNIZACIÓN

Ahora bien, como la demandada presentó oposición al avalúo allegado por la demandante por valor de \$241'339.926,00, como monto de la indemnización por la zona de terreno objeto de expropiación de 1.680,68 m², para lo cual aportó un dictamen superior por la suma de \$1.635'451.053,00, procede el despacho de conformidad con el art. 232 del C.G.P. a la apreciación de esos trabajos periciales con miras a determinar el monto de la indemnización que estará a cargo de la entidad expropiante y a favor de la sociedad expropiada.

Tal valoración conforme con ese normativo debe sujetarse a "**las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso**".

Como ya se indicó la parte actora acompañó a la demanda un dictamen que estableció como valor del bien objeto del proceso, vale decir, una franja de terreno de 1.680,68 m² del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-282159,

a razón de \$96.000,00 m2, para el 14 de agosto de 2019, junto con un muro de 167,37 m2 y unos cultivos y/o elementos permanentes, un total de **\$241'339.926,00.**

Por su parte la pasiva efectuó el cálculo sobre una franja de terreno de 1.933,33 m2 del inmueble de la misma matrícula inmobiliaria, a razón de \$712.400,00, m2, más la suma de \$258'146.761 por lucro cesante que corresponde a intereses del daño emergente desde que se registró la oferta estimado hasta el año 2022, para un total de **\$1.635.451.053,00.**

En primer lugar, debe decirse que esos trabajos se ajustan a lo normado por el art. 23 de la Ley 1683 de 2013, ya que fueron elaborados sobre el bien requerido para un proyecto de infraestructura de transporte y por una persona jurídica de carácter privado registrada y autorizada por una lonja de propiedad raíz, como Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz (parte actora) y Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica (parte pasiva).

No obstante, dichos avalúos difieren en **i)** el número de metros sobre los que se hizo el cálculo y **ii)** en el uso del suelo que se aplicó.

El trabajo de la parte actora giró en torno a los **1.680,68 m2** sobre los que efectuó oferta de compra que hacen parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 040-282159 mientras que la pasiva realizó el cálculo con base en **1.933,33 m2.**

Al ser preguntado en la audiencia al perito que realizó este último avalúo sobre la diferencia de metros señaló que correspondía al remanente que quedaría luego de efectuar un loteo que para la zona se encuentra autorizado como mínimo la subdivisión en lotes de hasta 350 metros; es decir, que al quitar la zona requerida por la ANI de los 1.680,68 el predio de mayor extensión que es de 3.994 m2 no solo se estaría afectando esa franja de 1.680,68 sino una de 1.933,33 sobre la cual no podría disponer la demandada para construir o comercializar.

Dicho argumento no puede ser acogido por el despacho, pues la zona de terreno objeto del proceso, es una de 1.680,68 m2, la cual tiene su origen en la ficha predial No. CCB-UF6-153-ID del 15 de febrero de 2019 elaborada para la ejecución del proyecto vial "CORREDOR CARTAGENA- BARRANQUILLA Y CIRCUNVALAR DE LA PROSPERIDAD-SUBSECTOR 03- UNIDAD FUNCIONAL 6", que especifica los linderos y el número de metros requeridos para el desarrollo de ese proyecto, no pudiéndose variar por las partes ni por el juez, en atención a que con base en ella se ordena el inicio del trámite judicial de expropiación por medio de la resolución respectiva.

Además, porque debe atenderse el principio de **CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA** que obliga al Juzgador a que el fallo esté "en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda" acorde con el artículo 281 del C.G.P.

En cuanto al uso de suelo que se tuvo en cuenta en los dos trabajos que se analizan vemos que el de la actora toma como base un "Suelo Urbano Zonas de inundación Asociadas a Llanura de Manglar" mientras que la demandada indica que se trata de tipo de suelo "Urbano".

La demandada funda su inconformidad con el avalúo de la actora en que **i)** aquel se basó en el Acuerdo 013 de 2017 del Concejo Municipal en la calificación del predio como "Zona de Inundación en Llanura de Manglar" con lo que se desconoció la certificación de la Alcaldía de Puerto Colombia en oficio de junio de 2020 donde informó que esa "Zona de Inundación en Llanura de Manglar" no existe en la nomenclatura ambiental y al no tener esa afectación no se desvaloriza, **ii)** al aplicar el "método comparativo" utilizó casas de estrato 0 y 1 del corregimiento La Playa para avaluar casas de estrato 6 del Conjunto Residencial Lagomar, y **iii)** al incluir un muro que no es propiedad de la Urbanización Lagomar Limitada sino del Conjunto Residencial Lagomar sobre el que la ANI no ha presentado oferta de compra.

La pasiva en su avalúo en el acápite "**Normatividad Urbanística**" (pág. 25) señala:

"Según lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 013 de diciembre 05 de 2017, Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia - PBOT La normativa urbanística vigente se presenta a continuación:

Descripción Normativa	Lote Parque I	Franja de Terreno
Tipo de Suelo	Urbano	Zona de inundación asociada a Llanuras de manglar
Fichas Reglamentarias No.	2-1 y 2-2	2-1 y 2-2
Sector Normativo	2	2
Subsector	III (Centro Especializado en Cielcia y Tecnología)	III (Centro Especializado en Cielcia y Tecnología)
Tratamiento	Consolidación	
Amenazas Naturales	Bajo y Medio Riesgo de Inundación	Bajo y Medio Riesgo de Inundación

Tabla 1 Normativa urbanística vigente

RESPUESTA DERECHO DE PETICION SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA. Fechado 19 de junio de 2020 por el Arquitecto Mauro Suarez de la Hoz, Secretario de Desarrollo Territorial del Municipio de Puerto Colombia".

Más adelante ese mismo trabajo en el ítem "**19. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**" (pág. 38) indica:

"Problemas de estabilidad y suelos

De acuerdo con el PBOT de Puerto Colombia la zona presenta alto riesgo de inundación.

La respuesta al derecho de petición y el Certificado de Caracterización Ambiental nos aclaran esta afectación y corrige".

Se colige de este trabajo que **no** se desconoce la existencia del Acuerdo Municipal 013 de 2017, es decir, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia, el que, entre otros, **determina el uso del suelo en ese municipio**, el cual no puede ser modificado sino por un acto del mismo rango y por la autoridad correspondiente, sin que se obre en el expediente uno que cambie el uso del suelo en el franja de terreno materia de expropiación de "**Zona de Inundación**

asociada a Llanuras de Manglar” como lo señaló la actora en su avalúo por el de **“Zona Urbana”** como lo pretende la demandada.

No puede darse alcance de acto modificatorio de ese Acuerdo a la respuesta fechada 19 de junio de 2020 que la Alcaldía del Municipio de Puerto Colombia da a la señora Clemencia Puche del Portillo, en la que le informa “que los predios del CONJUNTO RESIDENCIAL LAGOMAR, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 040-282137, 040-282159 ,... (último materia de este proceso), se encuentran ubicados en zona urbana”, toda vez que el uso del suelo se determina en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial por la respectiva autoridad, vale decir, mediante acto administrativo de carácter general y no mediante respuesta a un derecho de petición de interés particular.

En cuanto a la inclusión en el avalúo de la parte demandante de un muro de 167,31 metros del cual la pasiva afirma que **no** es de su propiedad, debe decirse que de conformidad con el art. 902 del Código Civil que trata sobre el derecho de cerramiento dispone que **“El dueño de un predio tiene derecho para cerrarlo o cercarlo por todas partes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios. El cerramiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas”**.

En este caso de los documentos de tradición del bien objeto del proceso no emerge que se encuentre constituida servidumbre a favor de otro predio de la que pueda predicarse que el referido muro es propiedad ajena a la de la acá demandada.

Se estiman los anteriores fundamentos suficientes para acoger el avalúo presentado con la demanda para determinar el valor de la indemnización en este asunto, el cual tuvo en cuenta el uso del suelo en la franja motivo de expropiación como *“Zona de Inundación en Llanura de Manglar”*, aplicó el método comparativo con predios ubicados en zonas con ese uso de suelo y contempló la existencia del referido muro.

Sin embargo, como ese avalúo data del 14 de agosto de 2019 y se acreditó la entrega anticipada del bien desde el 1º de octubre de 2020 sin que el valor de la indemnización haya sido entregado a la pasiva, en aplicación de lo previsto en el inciso final del art. 283 del C.G.P. que reza “En todo proceso jurisdiccional la valoración de daños atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales” deberá efectuarse la actualización de ese avalúo hasta la fecha en que se profiere esta sentencia.

Dicha indexación se efectúa con base en la fórmula **VP=Vh x IPCf dividido por IPC i**, donde el Valor Presente (VP) es igual al Valor Histórico que es el valor a indexar, esto es, **\$241'339.926,00**, por IPC final (agosto de 2022, **121,50**) dividido en IPC inicial (agosto de 2019 **81,90**) para obtener lo siguiente: **\$241'339.926,00, x 121,50 / 81,90** lo que da como resultado **\$358'031.758,35**, como valor indexado, siendo este el valor de la indemnización a cargo de la demandante y a favor de la demandada, debiendo acreditar la actora dentro del término de veinte (20) días siguiente la ejecutoria de esta sentencia la consignación del excedente en atención a que mediante correo electrónico del 28/06/2021 el Juzgado 12 Civil del Circuito de Barranquilla, quien inicialmente conoció de este asunto,

acreditó la conversión y puesta a disposición de la suma de \$241'339.926,00, depositada por la actora, de la cual deberá hacerse entrega inmediata a la pasiva.

No hay lugar a condenar en costas en atención a que no aparecen causadas, acorde con el num. 8 del art. 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECRETAR la expropiación por vía judicial de “una zona de terreno, identificada con la ficha predial No. CCB-UF6-153-ID de fecha 15 de febrero de 2019, elaborada por la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S., con un área requerida de terreno de 1680,68 M2, determinada por las abscisas inicial K 33 + 012 I y abscisa final K 33 + 178 I, el cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado T 3A 3 280, predio ubicado en el municipio de Puerto Colombia, Departamento del Atlántico, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-282159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con cédula catastral No. 085730103000002260801800000107 y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial: Norte: en longitud de 167,31 metros con Carrera 10 – Prolongación Vía 40 La Playa; Sur: en longitud de 63,67 metros con predio de Urbanización Lagomar Limitada – 040-282159; Oriente: en longitud de 110,60 metros, en 22,70 metros con Clemencia Grillo S.A. – 040-471798 en 67,50 metros con Clemencia Grillo S.A. -040-471799, 040-471792, 040-471793, 040-471794, 040-363631, 040-363632, 040- 471795, 040-471796, 040-363636, en 16,39 metros con 040-363637, en 4,01 metros con Conjunto Residencial Lagomar – 040-282157; Occidente: en longitud de 31,77 metros con Urbanización Lagomar Limitada 040-269497.Incluyendo las construcciones anexas, cultivos y especies que se relacionan a continuación:...”.

SEGUNDO: TENER como indemnización a favor de la demandada la suma de **\$358'031.758,35**, valor indexado a la fecha de esta providencia, del cual obra a órdenes de este despacho para este asunto la suma de \$241'339.926,00, el que se ordena entregar de manera inmediata a la pasiva; quedando la actora con la obligación de consignar el excedente en el término de veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. Una vez acreditado ENTREGUESE a la demandada.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de ofertas de compra y de la demanda. **OFÍCIESE.**

CUARTO: ORDENAR el registro de esta sentencia, junto con el acta de entrega, una vez ejecutoriada, para que sirvan de título de dominio a la demandante; debiendo la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente abrir el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (art. 51 Ley 1579 de 2012). **OFÍCIESE.**

QUINTO: SIN COSTAS, al no aparecer causadas.

SEXTO: Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ

Firmado Por:
Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **7f57005a7fb0b1c900cbc0f11fe7b1eca622758e647f41862629adbd3bb74ab4**

Documento generado en 12/09/2022 09:19:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>