

TEMA: SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA- En este tipo de procesos, a la parte demandada solamente le es posible discutir el monto de la indemnización por los perjuicios causados con ocasión de la imposición de la servidumbre, de allí la exigencia que con la demanda se allegue un inventario de los perjuicios causados y se estime su valor, con explicación de la forma en que se hizo./

HECHOS: Se solicita dictar sentencia de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica, sobre un predio denominado “FINCA LA MARÍA”, ubicado en jurisdicción del municipio de San José de la Montaña – Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria número 037-XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, de propiedad de la demandada INVERSIONES VALMARIA S.A.S. Se dictó sentencia (C02PDF68) en la que se resolvió imponer y hacer definitiva a favor de INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P., servidumbre legal de conducción de energía eléctrica y las líneas de transmisión de energía eléctrica asociada y de telecomunicaciones sobre el predio rural denominado FINCA LA MARÍA, ubicado en jurisdicción del municipio de San José de la Montaña Antioquia. Teniendo en cuenta lo decidido y argumentado en la sentencia de primer grado, así como los reproches que planteó la parte apelante, los problemas jurídicos que debe abordar la sala en esta ocasión: ¿La sentencia de primera instancia, en efecto, es incongruente y carece de motivación? Superado lo anterior, se debe determinar si ¿Erró la a-quo al valorar el dictamen pericial practicado con motivo de la oposición de la parte demandada?, previo a lo cual deberá analizarse la idoneidad de los peritos, así como el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios de la experticia rendida conjuntamente. Por último, de ser necesario, se abordará lo relativo a la imposición de la condena en costas a la parte demandante.

TESIS: El artículo 16 de la Ley 56 de 1981 consagra la utilidad pública e interés social de los planes, proyectos y ejecución de obras para la generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, entre otros. A su turno, el artículo 25 ibídem es claro al indicar que las servidumbres necesarias para esos efectos suponen para las entidades públicas que tienen a su cargo la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica, la facultad de pasar por los predios afectados, por vía aérea, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y distribución del fluido eléctrico, amén de ocupar las zonas objeto de la servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para el ejercicio de su objeto social.(...)Lo anterior implica, claro está, y como lo reitera el artículo 57 de la Ley 142 de 1994, que el propietario del predio afectado, tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en tal norma, de cara a compensarle las incomodidades y perjuicios que la imposición de la servidumbre le ocasione.(...) Acreditada la utilidad pública del proyecto y su viabilidad técnica, al propietario del predio sirviente únicamente le está permitido discutir lo relativo al monto de la indemnización por los perjuicios causados. Así lo regló el legislador desde el artículo 29 de la Ley 56 de 1981 (también compilado en el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3. del Decreto 1073 de 2015), según el cual “(C)uando el demandado no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, que por peritos designados por el juez se practique avalúos de los daños que se causen y tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre. Los peritos se nombrarán conforme a lo indicado en el artículo 21 de esta Ley”. Esos peritos, como se sabe, se nombran, uno, de la lista del Instituto Geográfico y Catastral Agustín Codazzi y otro de la lista que se integra con los auxiliares de la justicia expertos en ese tema.(...)Vistos los reparos en los que se fincó el remedio vertical presentado por la parte

demandante, se constata que los mismos, en efecto, propenden por concluir que la decisión de primera instancia no debió haber acogido el monto de la indemnización que fijaron los peritos nombrados por el juzgado y, por el contrario, la suma indemnizatoria a la que hay lugar es la que se estimó en la demanda y su posterior reforma, además de cuestionar la providencia por falta de motivación, y presentar su inconformidad relacionada con la condena en costas que le fue impuesta.(...)Dicho lo anterior, huelga señalar que se trata de un dictamen conjunto en el que ambos expertos debían acreditar todos los requisitos que permitieran constatar su idoneidad. Aunque del perito Salazar Mazo se allegaron los documentos correspondientes como quedó reseñado y asimismo se enlistaron sendos procesos en los que ha actuado como auxiliar de la justicia, recuérdese que del perito Zapata Ruíz solamente se aportó certificación del RAA y no se cumplió con lo dispuesto en el numeral 3° en referencia, circunstancia a la que dicho profesional atinó a decir cuando se le interrogó al respecto, que el IGAC, “lo avala como evaluador”. Desde allí se va perfilando una presunta falta de idoneidad para desempeñar la labor encomendada. Ese es apenas el aspecto formal del dictamen en el que se observa la descrita falencia, pero revisada esa probanza de fondo se encuentran situaciones de peso que impiden su acogimiento.(...)Ahora, poniéndose de presente la Resolución 620, según la cual la aplicación del método de comparación y de mercado debe partir de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables, lo que no desconocieron los peritos, como tampoco que, de conformidad con la misma normativa, en el avalúo deben indicarse los factores de identificación de las ofertas y se debe hacer mención explícita del medio del cual se obtuvo la información, la abogada de la parte demandante manifestó haber accedido a los link indicados en las ofertas 6, 8 y 11 para corroborar la información del dictamen para su análisis y comparación con el predio objeto de servidumbre, pero no fue posible consultar la fuente, página o link de donde se trajo la información, por lo cual interrogó la forma como se aplicó el método en cuestión en dichas ofertas, cuando en la consulta de estas no se puede verificar la fuente o temporalidad de la información, incumpliendo con ello lo estipulado en la “ley” 620 del IGAC.(...)Aunado a lo dicho, como ya se anotó con suficiencia, la resolución que dijeron aplicar los peritos para calcular el monto de la indemnización, y que al efecto debieron haber empleado, pues es la reglamentación que rige la materia, al ponérseles de presente que dentro de la experticia no establecieron el método u operación matemática para determinar el valor para la afectación por las torres, solamente atinaron a decir que “Como criterio profesional se paga el 100% más un adicional por las incomodidades que genera o los perjuicios que puede generar dentro del inmueble”. (...)Aunque el criterio profesional debe ser respetado e incluso puede ser acogido particularmente en casos donde es la opinión del experto la que sin lugar a dudas ofrece la convicción necesaria y suficiente, es lo cierto que en este caso hay una reglamentación bastante técnica y específica que además se dijo, sería aplicada, razón por la cual eso era lo que le correspondía hacer a los expertos, quienes además, al preguntárseles por la ubicación en el dictamen del método u operación realizada para determinar dicho valor, con toda franqueza y de forma escueta respondieron que no se presentó.(...) En conclusión, la parte demandada no cumplió con la carga de probar que la estimación indemnizatoria realizada en la demanda no se encuentra ajustada a la realidad de la afectación, pues la prueba pericial conjunta practicada y sustentada en audiencia tiene falencias de fondo de tal importancia que impiden acogerla, quedando así como única salida la de aplicar el estimativo realizado por la sociedad demandante.

MP: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

FECHA: 25/11/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

Medellín, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal – Imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica
Radicado:	05001310301220220020601
Demandante:	Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P.
Demandado:	Inversiones Valmaria S.A.S.
Providencia:	Sentencia nro. 207
Tema:	Dictamen pericial practicado conjuntamente para estimar el valor de la indemnización en el proceso de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica. La experticia debe cumplir con los requisitos legales y reglamentarios so pena de no ser acogida.
Decisión:	Modifica y revoca
Magistrada Ponente:	Piedad Cecilia Vélez Gaviria

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 15 de febrero de 2024, por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, asignado a este Despacho por reparto el 2 de abril último.

ANTECEDENTES

Procedente del Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, por virtud de apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 15 de febrero de 2024, ha llegado a esta Corporación el proceso verbal promovido por Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P. (en adelante ISA o la demandante) en contra de Inversiones Valmaria S.A.S. (en adelante la demandada), a través del cual se pretende lo siguiente:

“1. Dictar sentencia de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica... sobre un predio denominado “FINCA LA MARÍA”, ubicado en jurisdicción del municipio de San José de la Montaña – Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria número 037-56743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal... de propiedad de la demandada INVERSIONES VALMARIA S.A.S., el cual fue adquirido por medio de la Escritura

Pública de compraventa No. 1.176 del 27 de julio de 2.012, otorgada por la notaría décima del círculo de Medellín". (sic C01PDF01DemandaPág.2).

Lo anterior, para que de manera consecencial se disponga la autorización para pasar las líneas de conducción de energía eléctrica por la zona de servidumbre, instalar las torres necesarias para el montaje de aquellas, permitir el tránsito libre del personal de la demandante para construir las instalaciones, verificarlas, repararlas, modificarlas, mejorarlas, conservarlas, mantenerlas y ejercer su vigilancia, utilizar las líneas para sistemas de telecomunicaciones, autorizar a las autoridades militares y de policía competentes para prestarle a ISA la protección necesaria para ejercer el goce efectivo de la servidumbre, construir ya sea directamente o por intermedio de sus contratistas, vías de carácter transitorio y/o utilizar las existentes en el predio de la demandada para llegar a la zona de servidumbre con el equipo necesario para el montaje y mantenimiento de las instalaciones que integran el sistema de conducción de energía eléctrica.

Además, para que se prohíba la siembra de árboles que con el correr del tiempo puedan alcanzar las líneas o sus instalaciones, impedir la ejecución de obras que obstaculicen el libre ejercicio del derecho de servidumbre, la construcción de edificios, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructura para albergar personas o animales, la alta concentración de personas, presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación, el uso continuo de los espacios como lugares de parqueo o reparación de vehículos o actividades comerciales o recreativas.

Lo antedicho tiene fundamento en que ISA es una empresa mixta de servicios públicos constituida como sociedad anónima del orden nacional, vinculada al Ministerio de Minas y Energía (para la fecha en que se presentó la demanda), y está sometida al régimen de la Ley 142 de 1994 para la prestación del servicio público esencial de energía eléctrica.

En desarrollo de su objeto social adelanta la construcción del proyecto *"INTERCONEXIÓN NOROCCIDENTAL – SUBESTACIONES ITUANGO (500Kv), MEDELLÍN (KATIOS – a 500Kv y 230Kv), y las líneas de Transmisión de Energía Eléctrica asociadas"*, que han de pasar por los municipios de Ituango, Toledo, Sabanalarga, San Andrés de Cuerquia, San José de la Montaña, Santa Rosa de Osos, Angostura, Carolina del Príncipe, Guadalupe, Anorí y Amalfi.

Una vez estructurado el proyecto y obtenidas las licencias de rigor, se determinó la necesidad de afectar el predio de la demandada y fijar como indemnización la suma de \$67.438.650 que comprende el pago por la zona de servidumbre, paso aéreo de la línea, compensación de mejoras y construcciones que deben removerse, suma que en razón de la reforma de la demanda (C01PDF56), admitida por auto de 11 de marzo de 2021 (C01PDF067), se estimó en \$74.117.700.

RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto fechado el 22 de septiembre de 2017 (C01PDF02) por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Rosa de Osos.¹ Notificada la demandada procedió a contestarla manifestando su *“absoluto desacuerdo frente al cálculo por perjuicios indemnizatorios realizados por la entidad demandante”*, por cuanto no se presentó la suficiente diligencia en la socialización del proyecto ni en la investigación y tasación de las actividades agroindustriales que se realizan en sus predios; y la no comunicación de cuál sería el trazado de la línea en sus predios en los que *“se lleva a cabo un proyecto agroindustrial de enorme alcance”*.

Manifestó que al momento de la contestación no se conoce cuál *“será sobre los planos de la propiedad el trazado de la servidumbre requerida por el demandante y por tanto la afectación general causada sobre construcciones industriales como las salas de ordeño de alta tecnología existentes en el predio, los hatos de ganado de raza que se crían en las tierras de propiedad de la demandada, los pastos especializados para el levante de animales que se encuentran sembrados en los potreros y por [ú]ltimo pero no por ello menos importante, todo el tendido eléctrico de carácter industrial y público que ha sido instalado... para realizar sus labores agroindustriales el cual... cruza por debajo del área de interés del proyecto... contraviniendo una vez más el RETIE, con lo cual se ocasiona un perjuicio millonario a la demandada quien ha incurrido en inversiones muy cuantiosas en su proyecto agroindustrial (...)”*.

¹ En proveído de 24 de mayo de 2022 (PDF91) declaró la falta de competencia atendiendo lo dispuesto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en auto AC140 de 24 de enero de 2020, radicación nro. 11001 02 03 000 2019 00320 00, en punto a la unificación de jurisprudencia respecto de la aplicación en este tipo de procesos de la regla de competencia prevista en el numeral 10 del artículo 28 del CGP. El Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín avocó conocimiento mediante auto de 13 de junio de 2022 (01PrimerInstanciaCuaderno02PDF02

Dicho lo anterior, se opuso a lo pretendido, reconociendo que aunque la servidumbre es legal, esta *“no puede imponerse sin haber llegado a un acuerdo referente a la indemnización de los perjuicios ocasionados (Artículo 29 ley 56 de 1981)”*, reiterando que la demandante no calculó debidamente los perjuicios ocasionados *“en razón de considerar la tierra desde el punto de vista únicamente predial y no en su carácter agroindustrial como se deriva de la existencia de cuatro salas de ordeño...”*, con producción mensual de leche cruda en 11 hectáreas por \$6.740.161 y con inversiones realizadas por cada hectárea de tierra por \$20.794.236.

Sostuvo que según el plano de identificación predial SITU0470 aportado con la demanda a folio 39, el área de daños es de 72.084m² pero que, sin embargo, en el numeral 2° de las pretensiones, la demandante es clara al establecer que las áreas para servidumbre son en su orden: tramo 1: 91.027m² y en el tramo 2: 19.794m² lo que arroja un área de 110.821m²; que hasta el momento ha intervenido 300 hectáreas en su proyecto productivo, que la inversión de una sola hectárea de tierra en cuanto a su adecuación agroindustrial comporta un costo de \$20.794.236 que, llevados a 11.08 hectáreas, arroja un total de \$228.736.595, cifra a la que debe agregarse el valor del hatillo lechero que por EBITDA establece un valor de \$6.740.161, con lo cual se asciende a la suma de \$235.475.756. Además, debe aumentarse el valor del costo de producción del ciclo de leche, que corresponde a \$35.238.083, para un total de \$270.713.839, valores que son demostrables y dan idea clara de la falta de diligencia de la demandante en realizar las consultas adecuadas para definir la actividad que se adelanta en los predios de la hacienda La María.

Señaló entonces que el valor establecido por ISA no guarda proporción alguna con el daño ocasionado en razón que el avalúo realizado toma el valor de la tierra desde estimativos poco claros, no esclarece la clase de pasto que se utiliza para la alimentación de los vacunos, el cual es especial, se siembra y se cultiva técnica e industrialmente, y hace parte de la cuantiosa inversión referenciada. En el avalúo realizado por la demandante se establece un número de árboles de bosque nativo, en donde la demandada ha puesto especial cuidado de no dañarlos y de incluso sembrar nuevos elementos, con el fin de mitigar cualquier afectación que la implementación de su proyecto agroindustrial pudiera ocasionar, con el respectivo costo económico y ambiental, sin que esta situación se hubiera tenido en cuenta por la parte actora.

Expresó su falta de acuerdo con el avalúo comercial de la servidumbre pues no se tuvieron presente aspectos clave en cuanto a la clase de uso de suelos, ni se tuvo en consideración la actividad actualmente realizada en los predios de la hacienda La María los cuales han presentado una valorización muy importante por las obras dirigidas a la implementación del proyecto económico que adelanta en los predios objeto de controversia; que el valor de la tierra es diferente si se tiene en cuenta una consideración rural a una consideración agroindustrial y por tanto los requerimientos para esos cálculos no son iguales para la tasación de perjuicios.

Argumentó que el avalúo se basó en ofertas de portales de internet de los cuales no se desprenden similitudes con las actividades que realiza en sus predios y por tanto no es posible considerarlas como válidas en la tasación de perjuicios frente a las pruebas específicas aportadas con la contestación, y que tampoco se tuvo en cuenta las instalaciones eléctricas que realizó para su uso específico (*“generadores de energía trifásica de carácter industrial”*), de allí que al no conocer el trazado final de la servidumbre en el área específica de la hacienda surge la duda *“sobre lo establecido en el acápite F) del numeral 22.2 del RETIE en donde claramente se establecen prohibiciones sobre instalaciones eléctricas en el área de servidumbre”*, las cuales no se tuvieron en cuenta en el cálculo de la indemnización propuesta por la demandante pues ascendieron a \$107.193.817 al momento de su instalación.

Por último, señaló que evaluado el trazado anexo por la demandante allí no se tiene en cuenta el área en donde se presupuesta la construcción de la sala de ordeño número 5, ya planificada y con la destinación de fondos para ello, lo que implica realizar otro estudio de factibilidad para establecer una nueva ubicación frente a la pérdida del área de servidumbre, con el consecuente incremento de costos en razón de la nula socialización de la demandante.

Con ocasión de la reforma de la demanda, la parte demandada insistió en los argumentos expuestos inicialmente, pero con actualización al año 2021 del valor de los perjuicios causados, el que estimó en un total de \$301.832.903 (C01PDF69).

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal, se dictó sentencia (C02PDF68) en la que se resolvió lo siguiente:

“PRIMERO: IMPONER Y HACER DEFINITIVA a favor de de las INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P., CON NIT 860.016.610.3 Servidumbre Legal De Conducción De Energía Eléctrica Y Las Líneas De Transmisión De Energía Eléctrica Asociada y de telecomunicaciones sobre el predio rural denominado FINCA LA MARÍA, ubicado en jurisdicción del municipio de San José de la montaña Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria N 037-56743 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yarumal, de propiedad del demandado INVERSIONES VALMARIA S.A.S identificado con NIT 900.539.962-1, para el proyecto denominado INTERCONEXIÓN NOROCCIDENTAL- SUBESTACIONES ITUANGO (500KV), MEDELLÍN (KATIOS-A 500KV Y 230KV), Y LAS LÍNEAS DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA ASOCIADAS y cuyos linderos son:

ABSCISAS SERVIDUMBRE

TRAMO 1

Inicial: K 37 + 146

Final: K 38 + 521

Longitud de Servidumbre: 1.375 metros.

Ancho de Servidumbre: 65 metros

Área de Servidumbre: 91.027 metros cuadrados

Cantidad de Torres: con tres (3) sitios para instalación de Torres.

Los linderos especiales son los siguientes:

ORIENTE	En 81 metros con predio de Inversiones Valmaria S.A.S.
OCCIDENTE	En 66 metros con predio de Ignacio de la Cruz Ruiz Restrepo
NORTE	En 1.367 metros con el mismo predio que se grava de Inversiones Valmaria S.A.S.
SUR	En 1.391 metros con el mismo predio que se grava de Inversiones Valmaria S.A.S.

TRAMO 2

Inicial: K 38 + 807

Final: K 39 + 106

Longitud de Servidumbre: 299 metros.

Ancho de Servidumbre: 65 metros

Área de Servidumbre: 19.794 metros cuadrados

Cantidad de Torres: Con un (1) sitio para instalación de Torre.

Los linderos especiales son los siguientes:

ORIENTE	En 114 metros con predio de Inversiones Valmaria S.A.S.
OCCIDENTE	En 161 metros con predio de Inversiones valmaria S.A.S.
NORTE	En 259 metros con el mismo predio que se grava de Inversiones Valmaria S.A.S.
SUR	En 442 metros con el mismo predio que se grava de Inversiones Valmaria S.A.S.

SEGUNDO: AUTORIZAR de manera DEFINITIVA a INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P, a: a) Pasar las líneas de conducción de energía eléctrica y de telecomunicaciones por la zona de servidumbre del predio afectado b) Instalar las torres necesarias para el montaje de las líneas. c) Transitar libremente su personal por la zona de servidumbre, para construir sus instalaciones, verificarlas, repararlas, modificarlas, mejorarlas, conservarlas, mantenerlas y ejercer su vigilancia. d) Remover cultivos y demás obstáculos que impidan la construcción o mantenimiento de las líneas. e) Utilizar la infraestructura para sistemas de telecomunicaciones. f) Autorizar a las autoridades militares y de policía competentes para prestarle a ISA la protección necesaria para el ejercer el goce efectivo de la servidumbre. g) construir ya sea directamente o por intermedio de sus contratistas, vías de carácter transitorio y/o utilizar las existentes en el predio del demandando para llegar a la zona de

servidumbre con el equipo necesario para el montaje y mantenimiento de las instalaciones que integran el sistema de conducción de energía eléctrica.

TERCERO: PROHIBIR A LA PARTE DEMANDADA la siembra de árboles que con el correr del tiempo puedan alcanzar las líneas o sus instalaciones, e impedir la ejecución de obras que obstaculicen el libre ejercicio del derecho de servidumbre. Así como la prohibición de construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales.

CUARTO: Oficiar al señor Registrador de Instrumentos de YARUMAL, para que realice la inscripción de la sentencia impositiva de servidumbre de conducción de energía eléctrica y de telecomunicaciones a favor de INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P en el folio de matrícula inmobiliaria N° 037-56743.

QUINTO: Se ordena el levantamiento de la inscripción de la demanda en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N N° 037-56743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de YARUMAL, el oficio correspondiente.

SEXTO: Fijar el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre en el predio de los demandados en la suma de **DOSCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$203.486.548)**, valor que deberá ser ajustado por el demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la presente sentencia.

SEPTIMO: Se condena en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada, que serán liquidadas por la secretaria del despacho, incluyendo como agencias en derecho la suma de **SIETE MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL VEINTINUEVE PESOS (\$7.122.029)**.

OCTAVO: A los peritos, se les fijaran como honorarios definitivos por su gestión para cada uno de ellos, la suma TRES SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, suma a la cual se le deberá descontar el valor ya fijado como gastos u honorarios provisionales, que con relación al perito DIEGO corresponde a la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000), y con relación al perito Horacio, la suma de un MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000)”.

Para decidir de la manera como lo hizo, la *a-quo* realizó un recuento sobre los hechos y las pretensiones, para luego afirmar que se encontraban reunidos los presupuestos procesales para proferir decisión de fondo. Pasó entonces a considerar lo relativo a la naturaleza jurídica del proceso de constitución de servidumbre y citó la sentencia C-831 de 2007, para decir que “es un proceso judicial interesado en la asunción por parte del Estado de los daños que se causen al propietario o poseedor del predio sirviente, puesto que impone a la entidad demandada (sic) la obligación de pagar un estimativo de los perjuicios junto con la

presentación de la demanda y a reajustar esa suma en caso que la sentencia declare un monto mayor”.

Luego de considerar lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 142 de 1994 y particularmente el artículo 56, en punto a la utilidad pública e interés social de la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas, coligió que la utilización del suelo debe cumplir con la función social de la propiedad para que se materialice el derecho constitucional de acceso a los servicios públicos domiciliarios. De otro lado, y con fundamento en la misma ley, se refirió a la potestad otorgada a los prestadores de dichos servicios para pasar por predios ajenos las líneas, cables o tuberías necesarias, la ocupación temporal de las zonas de dichos predios, la remoción de cultivos y obstáculos, etc., pero teniendo en cuenta el derecho a la indemnización radicado en el propietario del predio afectado.

Efectuadas las anteriores consideraciones se ocupó de *“analizar y valorar los avalúos presentados por las partes”* a fin de determinar el monto de la indemnización a cargo de la parte demandante, para lo cual refirió el accidentado nombramiento y consecución del dictamen, siendo finalmente arrimado el que realizaron conjuntamente los peritos Diego David Zapata Ruíz y José Horacio Salazar Mazo (C02Archivo44), el cual, según afirmó, *“cumple a cabalidad con las formalidades propias que exige el artículo 226 del código general del proceso, bastará con revisar el expediente para verificar que dicha información sí fue aportada por JOSE HORACIO al momento de aceptar el cargo, y con relación al perito Diego, el mismo cuenta con el aval del IGAC entidad que le certifica dicha calidad, situación contraria a lo alegado por el demandante”.*

Sostuvo que, atendiendo a la facultad ejercida por la parte demandante en punto a la contradicción del dictamen según el artículo 228 del CGP, se convocó a audiencia a la que comparecieron los peritos, *“etapa en la cual se desarrolló y expuso punto a punto el dictamen aportado el cual arrojó como monto total de la indemnización de DOSCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$203.486.548), en donde se utilizó el método de comparación o de mercado de que trata el artículo 1 y 10 de la resolución de 620 de 2008 del IGAC”.*

Del dictamen conjunto practicado y de su contradicción, afirmó, las conclusiones son juiciosas, adecuadas, precisas y convincentes y se ajustan a lo requerido, como quiera que existe un estudio claro y pormenorizado de las particularidades y destinación del terreno, se especificó el método y las labores de campo utilizados y el argumento para concluir como se hizo. Además, se describió la franja de servidumbre, se explicó por qué se hizo uso de la normativa que regula los procesos de expropiación como norma transversal, *“pues también determina lo parámetros para calcular la indemnización por los perjuicios causados, recalcando en todo caso que se aplicó la ley 1092 propia de la servidumbre la cual es el eje principal del asunto”*. Y se evidenció la destinación agropecuaria del terreno y su afectación parcial con la instalación de las torres de energía, lo que *“limita el uso y la expectativa de uso del mismo, limitación que afecta entonces el valor del inmueble según la ley 1092 de 2022”*.

También se explicó ampliamente el método de comparación utilizado, así como las posibles razones por las que al día de la diligencia no se podía tener acceso a las ofertas presentadas, pues las mismas son variantes en el tiempo, de allí que no fuera admisible el argumento *“según el cual, como la contraparte no pudo constar (sic) dicha oferta luego del paso del tiempo, ésta se desvirtúa, pues es entendible que el paso del tiempo impida que la información permanezca invariable, más trat[á]ndose del mercado inmobiliario, por lo que para el Despacho, la labor que hicieron los peritos idóneos en el tema resulta acorde con el propósito de la prueba”*.

Señaló que, además de lo anterior, *“y luego de comparar las ofertas expuestas por los peritos con las que refleja el Avalúo comercial aportado con el escrito de demanda, se recalca la evidente y voluminosa diferencia que existe entre estos con relación a los predios que sirven como referencia comercial, pues bastará con leer los bajos valores de las inmuebles, de los cuales a todas luces no se compadecen con las realidad del terreno, en el cual está probado cuenta con construcciones industriales con salas de ordeño, hatos de ganado de raza criadas en dichas tierras lo que exige una mayor calidad de las mismas, pastos, siembras y demás actividades que exigen la labor agroindustrial que allí se desarrolla”*, mismas que son lícitas y no prohibidas, *“lo que permite concluir que se garantizó por parte de los peritos la verificación de tal limitación; así como el tipo y uso del suelo, de ahí que no se acoja esta judicatura el reproche del demandante que acusa de no aportar el certificado del uso del suelo (sic) de las ofertas establecidas en la experticia, pues*

tal y como se explicó en audiencia, dicho analices (sic) se hizo basados en el POT de cada municipio”.

Argumentó que los peritos expusieron la razón por la cual procedieron a comparar el predio objeto de este proceso con predios que incluso tienen menor extensión *“pues se advirtió que, los predios conservan el valor independiente de su hectárea, verificando entonces que sí contengan las mismas características para realizar dicha comparación”.* Y concluyó que de lo expuesto *“y dado que los reparos realizados por el demandante de las supuestas falencias y carencia exegética de la aplicación de la norma, son las mismas de las que carece el dictamen aportado con la demanda, es que se dirime esta controversia con la valoración del dictamen arrimado, mismo que fue debidamente controvertido y que no surgió de este la configuración de una objeción por error grave, ni ningún otro impedimento que permitiera su valoración”.*

Añadió que, como se explicó en la sentencia T-582 de 2012, *“en la justeza de esa tasación confluye el derecho a la reparación integral del propietario y la protección especial del erario, lo que sugiere la necesidad de que la evolución de la reparación encuentre apoyo en pruebas suficiente, oportunamente allegadas y susceptibles de contradicción”,* y dado que *“el dictamen aportado fue debidamente sustentado y los valores determinados son acorde a la calidad del bien objeto de servidumbre se acogerá el dictamen realizado de manera conjunta por los peritos antes señalados (...).”*

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la parte demandante se alzó en su contra, alegando que las decisiones se fundamentan en argumentos escuetos que no evidencian un análisis preciso de lo puesto en conocimiento del despacho, lo que atenta contra el principio de congruencia previsto en el artículo 281 del CGP, como ocurre cuando una providencia carece de consideraciones que sustenten la parte resolutive. De ese modo, como reparos concretos presentó los que pasan a individualizarse.

PRIMERO: “CONSUMACIÓN DE UN DEFECTO FÁCTICO POR VALORACIÓN DEFECTUOSA DEL MATERIAL PROBATORIO”. Citó la sentencia SU-448 de 2016 de la que resaltó que **“Esta dimensión comprende las omisiones en la valoración de pruebas determinantes para identificar la veracidad de los**

hechos analizados por el juez, a partir de lo cual señaló que en la audiencia prevista en “el artículo 373 del CGP celebrada el pasado 29 de noviembre del 2023, se interrogó a los peritos que elaboraron la experticia conjunta, ejercicio a través del cual se obtuvieron confesiones que se enmarcan dentro de los supuestos contemplados en el artículo 191 del Código General del Proceso y, las cuales, por sí mismas, desechan cualquier avistamiento de la claridad, precisión, exhaustividad y detalle exigido en el artículo 226 ibidem para la elaboración de pruebas periciales en el marco de los procesos judiciales”, defectos pasados por alto en la sentencia, pues en la parte motiva no se aludió a las preguntas y respuestas obtenidas en la contradicción, destacando entre ellos que se acogió un dictamen que los mismos peritos reconocieron o “confesaron” que existían errores y graves inconsistencias para su elaboración, como por ejemplo, la confesión en cuanto a que la servidumbre no afectaba el ingreso al predio.

Además, en punto al dictamen aportado con la demanda, solamente se hizo referencia a que “<< (...) dado que los reparos realizados por el demandante de las supuestas falencias y carencia exegética de la aplicación de la norma, son las mismas de las que carece el dictamen aportado con la demanda, es que se dirime esta controversia con la valoración del dictamen arrimado>>”, infiriendo de ello que en la sentencia apelada “no medió motivación o valoración alguna de la prueba puesta en su conocimiento, no se llegó a ninguna conclusión y, ni si quiera, se emitió alguna opinión sustentada que advirtiera por qué esa experticia no forjó su convencimiento”.

Concluyó sosteniendo que la falta de valoración del interrogatorio a los peritos y del avalúo inicial “constituyen un defecto fáctico por valoración defectuosa del material probatorio, que desmerece los principios de confianza legítima y de seguridad jurídica”, “al no mediar en su contenido un examen juicioso, racional y riguroso de los elementos puestos en su conocimiento”.

SEGUNDO: “CONSUMACIÓN DE UN DEFECTO SUSTANTIVO POR FALTA DE MOTIVACIÓN”, el cual atenta contra la legalidad y confiabilidad de una providencia, para lo cual invocó la sentencia SU-635 de 2015 de la que resaltó los eventos en los cuales una decisión judicial incurre en tal defecto. Destacó la “insuficiente motivación del juez de primera instancia en lo que atañe a la elección de la experticia elaborada por los señores Diego David Zapata Ruíz y José Horacio Salazar Mazo como guía para establecer el monto a indemnizar por parte de la

demandante por concepto de la servidumbre impuesta”, y que la sentencia “presenta sustentos fácticos y jurídicos insuficientes en aras de indicar por qué se toma la decisión de adoptar el avalúo” que elaboraron los referidos peritos.

Concluyó que *“la motivación de la sentencia con referencia a los temas aludidos, resulta insuficiente, contradictoria y, si se quiere, errónea en cuanto a los motivos evidenciados para acoger la pericia conjunta”,* pues, insistió, no se ofreció ningún argumento jurídico, fáctico ni técnico-científico para sustentar por qué no se acogió el avalúo que se presentó con la demanda.

TERCERO: “REPAROS FRENTE A LA ELECCIÓN DE LA EXPERTICIA CONJUNTA PARA FORJAR EL CONVENCIMIENTO DEL JUEZ”. Aquí, la parte demandante expuso los argumentos por los cuales considera *“desacertada”* la elección de la experticia conjunta para establecer el monto de la indemnización a favor de la parte demandada, y que dan lugar a los errores señalados en los reparos anteriores, a saber:

- **No acatamiento de los requisitos estipulados en el artículo 226 del CGP**, por cuanto la experticia conjunta que acogió el despacho desatiende cada una de las exigencias de los 10 numerales de la norma en comento, en cuanto a declaraciones e informaciones, lo que afecta su credibilidad y va en detrimento de los requisitos de exhaustividad y claridad. Además, la experticia conjunta no podía forjar el convencimiento de la *a quo* en tanto que no utilizó apropiadamente los métodos dispuestos por la Resolución 620 de 2008 del IGAC y desatendió los postulados establecidos por esta misma entidad en la Resolución 1092 de 2022, atentando contra los citados requisitos de exhaustividad, claridad, precisión y científicidad contenidos en el artículo 226 *ibídem*.

- **En cuanto a la idoneidad de los peritos.** Con el dictamen no se aportó certificación que soportara la inscripción en el RAA en la categoría intangibles especiales, clasificación en la que se encuentran las servidumbres, de acuerdo a lo exigido en el numeral 8° del artículo 2° del Decreto 422 de 2000; no se indicó la profesión de los peritos ni se aportaron los documentos que los habilitaran para el ejercicio de su profesión, títulos académicos y su experiencia profesional, como lo ordena el numeral 3° del artículo 226 *ib*. Además, aunque existe una resolución dispuesta expresamente para la valoración de servidumbres, los peritos tuvieron en cuenta para elaborar el avalúo la Resolución 898 de 2014 del IGAC y Ley 388 de

1997, cuya aplicación se limita a los procesos de expropiación y adquisición de bienes para infraestructura de transporte.

- **En cuanto a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC para determinar el valor del terreno.** Los peritos manifestaron haber utilizado el método de comparación o de mercado para el desarrollo de la valuación, lo cual resulta erróneo puesto que el artículo 1° de dicha resolución exige que, para la aplicación de tal método, se deben comparar ofertas de mercado con precios que sean recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, lo cual no puede predicarse de la experticia, teniendo en cuenta:

a) Fuentes de las ofertas. Según el artículo 10 de la citada resolución, cuando se utilice el referido método es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, lo que, como se expuso en la audiencia de que trata el artículo 373 del CGP, no fue posible para la demandante verificar y constatar la información de las ofertas relacionadas en el folio 22 de la experticia conjunta, pues al intentar su verificación, se encontró que los link de las ofertas 6, 8 y 11 no se encontraba disponible para consulta ni se pudo establecer contacto con los números telefónicos aportados, y con el que se pudo contactar, indicó que las ofertas no estaban disponibles, de allí que no pueda hablarse de un dictamen científico, preciso y detallado en tanto que no fue posible comprobar la temporalidad y veracidad de la información de las ofertas.

b) En cuanto a la ubicación de las ofertas. El predio objeto de servidumbre está ubicado en el municipio de San José de la Montaña, mientras que de las ofertas traídas por los peritos a folio 22 de la experticia conjunta, se tiene que la oferta 1 se encuentra en el municipio de Santa Rosa de Osos y la oferta 5 se encuentra *“en el Municipio de los Llanos de Cuivá”*; por eso, *“los predios usados como referencia para desarrollar el método de comparación o de mercado tienen una ubicación sustancialmente diferente a la del predio objeto de servidumbre, situación que conlleva a que el valor obtenido del estudio de mercado no sea comparable para hallar el valor de venta del suelo a través del ejercicio de comparación o de mercado planteado en el avalúo presentado de manera conjunta, Incumpliendo entonces con el principio básico de la aplicación del mencionado método”*.

Además, en la contradicción del dictamen se evidenció que los peritos no indicaron la vereda en la que se ubican las muestras 5, 6, 8 y 11 traídas a folio 22 de la experticia, situación que conlleva a que el valor obtenido del estudio de mercado no sea comparable para hallar el valor de venta del suelo, lo que lleva al incumplimiento del principio básico para aplicar el referido método.

c) En cuanto a la topografía de las ofertas. Los peritos no hicieron alusión a la topografía de los inmuebles relacionados en las ofertas 1, 6, 8 y 11 y, por tanto, no se pudo constatar que dichos predios hubiesen sido semejantes al predio objeto de servidumbre, el cual cuenta con una topografía ondulada, según el folio 18 de la experticia; con el avalúo no se aportó documentación alguna que diera cuenta de la caracterización, lo que hace ambigua e incompleta la información recolectada por los peritos para la valuación.

d) En cuanto al área del predio y las características de los predios traídos en oferta. En la contradicción a la experticia conjunta se pudo constatar que los predios traídos en oferta no son semejantes al inmueble objeto de servidumbre, puesto que no tienen las mismas, similares o comparables características cualitativas y condiciones económicas, físicas, ambientales y de entorno, en tanto que no se visualizó ni se aportaron las características propias de los predios traídos en oferta, y tampoco se consultó ni aportó la norma de uso de suelo ni clase agrológica de los mismos, lo cual, ineludiblemente es contradictorio con respecto a la manifestación de los peritos en la página 22 del dictamen.

Por otra parte, dijo, en la audiencia se probó *“que los peritos omitieron indicar e incluir dentro de su experticia las operaciones aritméticas desarrolladas por estos, con el fin de descontar el valor de las construcciones de las ofertas 6, 8 y 11, incumpliendo con ello lo reglado en el artículo 10° de la Resolución 620 de 2008”, y que “no consultaron los usos de suelo de los predios traídos como oferta; por lo tanto, su dictamen carece de todo fundamento técnico y científico que le dé fortaleza a sus argumentos”.*

Asimismo, sostuvo que las ofertas corresponden a predios *“con áreas entre 52, 300, 29 y 238 hectáreas respectivamente, las cuales distan mucho del área del predio en cuestión (1266 Ha con 9591 metros cuadrados), lo que hace totalmente incomparables dichos predios con el bien objeto de avalúo, toda vez que la principal característica para asemejar un bien a otro aplicando el método de comparación o*

de mercado son las áreas de los mismos, según se puede constatar en lo consagrado en el artículo 31 parágrafo 1 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC”.

De ese modo, concluyó que ninguna de las ofertas logra ser comparable con el bien objeto de servidumbre en cuanto a los usos del suelo, área, ubicación, destinación económica, construcciones, entre otros, lo que deriva en el incorrecto ejercicio de comparación entre predios que deberían ser similares, y recalcó que *“los peritos llegaron a conclusiones no constatables dentro de la experticia desarrollada, pues es muy recurrente observar dentro de la experticia supuestos, analogías por vecindad entre el predio y sector aledaño, sin embargo, no existe ningún visto de exhaustividad al pretender demostrar y certificar la vocación, uso y particularidades del predio”.*

- En cuanto a lo establecido en la Resolución 1092 de 2022 del IGAC para determinar el valor de la indemnización. Los peritos incurrieron en un error grave en el avalúo, lo que se evidencia en la aplicación indebida del artículo 14 de la Resolución 1092 de 2022 del IGAC y que tiene que ver, particularmente, con lo que atañe a la tasación específicamente del factor trazado, que mide la afectación en términos de la ubicación de la infraestructura sobre el predio, siendo aquella baja, media, alta o muy alta. Según señalaron los peritos a folio 21 de la experticia, en este caso la afectación es muy alta, pero en el ejercicio de contradicción del dictamen, *“se logró evidenciar, mediante confesión de los peritos, que la servidumbre pretendida NO se afecta la entrada al predio ni el acceso al mismo, por tanto, no es dable establecer la afectación por concepto del factor trazado en un 50 % tal como erróneamente lo hicieron los peritos”.*

Argumentó que, *“si se hace un análisis del artículo 14 de la Resolución 1092 de 2022, principalmente en la tasación del factor trazado con relación al plano aportado con el escrito de reforma a la demanda, se logra evidenciar que la servidumbre pasa por un costado del predio y en aplicación a dicha norma la afectación, sin ningún tipo de lugar a interpretaciones, sería media, la cual se define así: <<Se determina cuando entre uno de los límites de la franja de servidumbre y el lindero del predio queda un área de terreno menor o igual al 25% del área total del predio>>”.* Y agregó:

“De lo anterior se colige que si se aplica la fórmula empleada por los peritos tomando como base de afectación por el trazado como alta, el porcentaje aplicable se ubicaría

en un 14 % y no en un 50 % como erróneamente lo hicieron los peritos Zapata y Salazar, con lo cual se puede concluir desde ya que si se hubiesen apegado a lo normativamente dispuesto, el monto indemnizatorio hubiese sido mucho menor, pese a los demás errores que ya se han advertido al momento de realizar el avalúo, de conformidad con el ejercicio que implementaron a folio 23 de la experticia:

Factor trazado: 14 %

Factor área: 4 %

Factor uso: 17 %

Total: 35 %

\$22.500.000/has * 35 % = \$7.875.000

Área servidumbre: 11.0821 x \$7.875.000 = \$87.271.537,5

Afectación por torres: \$14.000.000

Valoración foresta: \$12.450.000

Valor total servidumbre: \$113.721.538

Lo anterior, sin perjuicio de que el valor comercial del metro cuadrado del inmueble está mal valorado, no obstante, aun con este valor errado y desfasado, si se hubiese establecido correctamente el grado de afectación en cuanto al factor trazado, la experticia conjunta habría arrojado una indemnización muy por debajo de la que quedó establecida.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que los peritos en el dictamen pericial establecieron valores correspondientes a la afectación de las torres y valoración forestal; sin embargo, brillan por su ausencia la discriminación de los métodos empleados, así como de las operaciones aritméticas utilizadas que permitiesen establecer la forma en la que se obtuvieron, por lo tanto, el cálculo de su valor fue atribuido de manera subjetiva por los peritos y sin ninguna clase constatación o explicación técnica o científica”.

CUARTO: “EL DICTAMEN PRESENTADO POR LA DEMANDANTE CUMPLE CON LOS REQUISITOS PARA FORJAR EL CONVENCIMIENTO DEL JUEZ”, puesto que “realizó un riguroso estudio de las ofertas tomadas y analizó sobre cada una la aplicabilidad de los mismos factores descritos, atribuyendo un porcentaje a cada una, según su ubicación, área, topografía y demás factores, para determinar que la oferta fuera comparable con el bien objeto de servidumbre, lo que conlleva a concluir que el perito equiparó los bienes y extrajo un valor del terreno que se ajusta a la realidad”.

Sostuvo que el avalúo presentado por la demandante sí tuvo en cuenta factores que no se consideraron en la experticia conjunta, específicamente lo relativo a factores determinantes para valorar el inmueble respecto a las ofertas comparadas: detalla las características del sector donde está ubicado el predio, describe correctamente

el área por donde pasa la servidumbre, así como la metodología utilizada, aplica correctamente el método comparativo de mercado de la Resolución 620 del IGAC, pues compara predios similares, haciendo descripción completa de las ofertas, las fuentes tomadas, si tenían construcción, el valor del terreno deduciendo la construcción, entre otros, y el perito realizó una investigación científica y técnica de la indemnización. Así, añadió, *“tenemos que estas mejoras se traducen en el daño indemnizable a cargo de la demandante y a favor de la demandada, que, para el caso concreto, corresponden a las relacionadas en el documento aportado como prueba nro. 2, las cuales se sintetizan en especies de roble (9), eucaliptos (49) y 3.5 hectáreas de potrero”*, y que la indemnización se limitará a los perjuicios causados por el daño sufrido el cual debe ser cierto, esto es, que se pueda constatar su ocurrencia y cuantificación, y no hipotético, pues en este caso se generaría un enriquecimiento sin justa causa.

QUINTO: “REPARO FRENTE A LA CONDENACION EN COSTAS A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE”, porque no puede predicarse que fue vencida en juicio, pues la servidumbre se impuso a su favor en las condiciones y características descritas en la demanda, lo que implica uno de los supuestos para que no fuera condenada en costas o para que se hubiera hecho parcialmente; además, *“el fallo no discrimina cuáles fueron las costas que se causaron y mucho menos aparecen comprobadas”*.

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (LEY 2213 DE 2022)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto de 19 de abril de 2024 (C02SegundaInstanciaPDF03) y se concedió el término de cinco días a partir de su ejecutoria para la sustentación, dentro del cual la parte apelante, en esencia, insistió en los argumentos expuestos al momento de presentar los reparos concretos. La parte no recurrente guardó silencio, como se advierte de la constancia secretarial con la que se ingresó el expediente al Despacho (C02SegundaInstanciaPDF07).

PROBLEMAS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta lo decidido y argumentado en la sentencia de primer grado, así como los reproches que planteó la parte apelante, en los siguientes términos pueden plantearse los problemas jurídicos que debe abordar la sala en esta

ocasión: ¿La sentencia de primera instancia, en efecto, es incongruente y carece de motivación?

Superado lo anterior, se debe determinar si ¿Erró la *a-quo* al valorar el dictamen pericial practicado con motivo de la oposición de la parte demandada?, previo a lo cual deberá analizarse la idoneidad de los peritos, así como el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios de la experticia rendida conjuntamente.

Por último, de ser necesario, se abordará lo relativo a la imposición de la condena en costas a la parte demandante.

Superado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolver y a ello se procede con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. De la imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica y el estimativo de los perjuicios

El artículo 16 de la Ley 56 de 1981 consagra la utilidad pública e interés social de los planes, proyectos y ejecución de obras para la generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, entre otros. A su turno, el artículo 25 *ibídem* es claro al indicar que las servidumbres necesarias para esos efectos suponen para las entidades públicas que tienen a su cargo la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica, la facultad de pasar por los predios afectados, por vía aérea, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y distribución del fluido eléctrico, amén de ocupar las zonas objeto de la servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para el ejercicio de su objeto social.

Lo anterior implica, claro está, y como lo reitera el artículo 57 de la Ley 142 de 1994, que el propietario del predio afectado, tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en tal norma, de cara a compensarle las incomodidades y perjuicios que la imposición de la servidumbre le ocasione.

Ahora, está claro que las sociedades dedicadas a la generación de energía eléctrica tienen, en contraste con su derecho a solicitar la imposición de servidumbres, una serie de obligaciones, por ejemplo, medioambientales, puesto que les corresponde la preservación o restauración del medio ambiente que ha sido intervenido o alterado por la implementación y ejercicio de la servidumbre, buscando en la medida de lo posible la mitigación total de las afecciones causadas al ecosistema de la región.

Sobre las servidumbres de que aquí se trata, la Corte Constitucional ha decantado que:

“(...) la imposición de servidumbres públicas de conducción de energía eléctrica encuadra claramente dentro de la función social de la propiedad, en los términos del artículo 58 C.P. Así es claro que las limitaciones derivadas de la constitución de servidumbres tienen un objetivo definido: permitir la adecuada prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica, de acuerdo con los proyectos que con ese propósito diseñen las entidades encargadas de la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación de dicho servicio (...).”

“... La entidad de derecho público que haya adoptado el proyecto o haya ordenado su ejecución deberá promover, en calidad de demandante, el proceso para la constitución de la servidumbre, sometidos a las siguientes reglas: (i) La demanda deberá adjuntar tanto el plano general en que figure el curso que habrá de seguir la línea objeto del proyecto con la demarcación específica del área, como el inventario de los daños que se causen y la estimación de su valor realizada en forma clara y discriminada por la entidad interesada. ...”²

Acreditada la utilidad pública del proyecto y su viabilidad técnica, al propietario del predio sirviente únicamente le está permitido discutir lo relativo al monto de la indemnización por los perjuicios causados. Así lo regló el legislador desde el artículo 29 de la Ley 56 de 1981 (también compilado en el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3. del Decreto 1073 de 2015), según el cual *“(C)uando el demandado no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, que por peritos designados por el juez se practique avalúos de los daños que se causen y taseen la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre. Los peritos se nombrarán conforme a lo indicado en el artículo 21 de esta Ley”*. Esos peritos, como se sabe, se nombran, uno, de la lista del Instituto Geográfico y Catastral Agustín

² Corte Constitucional. Sentencia C-831 de 10 de octubre de 2007. M.P. Jaime Córdoba Triviño.

Codazzi y otro de la lista que se integra con los auxiliares de la justicia expertos en ese tema.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó en la sentencia STC1647 de 24 de febrero de 2021 que *“con miras a calcular el monto de la indemnización a reconocer por los perjuicios que se puedan generar por la imposición de la servidumbre, [la Ley 56 de 1981] sólo contempla la práctica de dos dictámenes periciales, a saber: el primero, el aportado con la demanda (artículo 27 2 , numeral 1°); y, el segundo, el realizado en el curso del proceso, en caso de que el demandado no esté conforme con la estimación efectuada por su contraparte”*. La contradicción del dictamen, claro, debe surtirse en la audiencia que para esos efectos fija el artículo 373 del CGP.

2. De la contradicción de la prueba pericial en el proceso de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica

Como ya se anotó, en este tipo de procesos a la parte demandada solamente le es posible discutir el monto de la indemnización por los perjuicios causados con ocasión de la imposición de la servidumbre, de allí la exigencia que con la demanda se allegue un inventario de los perjuicios causados y se estime su valor, con explicación de la forma en que se hizo. Ahora, en caso de inconformidad y ante la designación de los peritos establecida por la ley, el dictamen pericial conjunto puede ser controvertido por las partes bajo las reglas del artículo 228 del CGP, por remisión expresa del artículo 2.2.3.7.5.5 del Decreto 1073 de 2015, como explicó la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC4658 de 30 de noviembre de 2020: *“(s)i optan por la citación de los peritos, para ser interrogados bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, el fallador deberá convocar a una vista oral, en la que solamente se surtirá esa forma de contradicción de la prueba técnica. Y, cumplido lo anterior, podrá proseguir con el trámite previsto en las regulaciones especiales.*

De esta manera se simplifica el ejercicio del derecho de las partes a participar en la fase de obtención de la prueba, y se permite a la jurisdicción hacer acopio de un mayor número de elementos de juicio para definir el importe de la indemnización que debe reconocer la entidad de derecho público, en favor del propietario del predio sirviente”.

CASO CONCRETO

Vistos los reparos en los que se fincó el remedio vertical presentado por la parte demandante, se constata que los mismos, en efecto, propenden por concluir que la decisión de primera instancia no debió haber acogido el monto de la indemnización que fijaron los peritos nombrados por el juzgado y, por el contrario, la suma indemnizatoria a la que hay lugar es la que se estimó en la demanda y su posterior reforma, además de cuestionar la providencia por falta de motivación, y presentar su inconformidad relacionada con la condena en costas que le fue impuesta. En tal razón, la Sala ha decidido abordarlos en conjunto, pero con las siguientes precisiones:

- Los reparos **primero, tercero y cuarto** están asociados con la falta de idoneidad del dictamen practicado por petición de la parte demandada que, a entender de la demandante, debió llevar a su desestimación. Por eso, su acogimiento comporta una valoración defectuosa de la prueba, amén que el dictamen presentado con la demanda y la reforma cumple con todos los requisitos para que a partir de este se fije la suma indemnizatoria.
- El **segundo** reparo tiene que ver con la falta de motivación de la sentencia.
- El **quinto** reparo apunta a cuestionar la condena en costas impuesta bajo el entendido que no fue parte vencida en la instancia.

Por razones lógicas en primer lugar se abordará el **segundo reparo**, pues plantea una cuestión medular de la decisión apelada, esto es, lo relativo a la motivación, ante lo cual, dicho sea de paso, atendiendo la manera como se inició con el recurso de apelación, la sentencia en modo alguno es incongruente puesto que como ha quedado establecido, esta definió los extremos litigiosos planteados por las partes resolviendo sobre la imposición de la servidumbre pretendida por la parte actora de acuerdo al fundamento fáctico que la sustentó, y por otro lado, decidió lo pertinente en punto a la suma indemnizatoria con ocasión de la inconformidad planteada por el extremo resistente. En modo alguno la sentencia omitió resolver o decidió sin observancia de los hechos y pretensiones del libelo, y se encargó de dirimir lo concerniente al monto de la indemnización, único aspecto sobre el que podía versar la oposición de la demandada, por manera que no puede predicarse incongruencia alguna.

Superado lo anterior, a decir verdad, la sentencia de primera instancia ofreció razones y argumentos bastante generales y escuetos para cimentar la decisión, de cara al debate suscitado en punto a la experticia rendida de manera conjunta. La juzgadora de primer grado en realidad no explicó mayores motivos para fundar sus conclusiones, pero ese asunto no alcanza para pensar en una nulidad de la providencia porque al fin y al cabo terminó por zanjar el litigio sosteniendo un punto de vista a favor de una estimación mayor de indemnización a la determinada en la demanda. Es por ello, porque se está ante una escasa motivación y no ante su falta total, que la sala estima procedente resolver sobre la apelación en lugar de decretar la nulidad de la sentencia apelada. Por ese mismo motivo, el embate fincado en la falta de motivación por sí solo, no tiene mérito para introducir variante alguna en el proveído que puso fin a la primera instancia, pues más allá de constituir una acertada crítica, su corrección abstracta no tiene consecuencia práctica diferente al del reproche que cabe a la *a-quo* por inobservar el deber-principio de motivar suficientemente sus decisiones.

Ahora bien, de cara los reparos **primero, tercero y cuarto**, en primera medida se impone revisar el dictamen practicado conjuntamente por los peritos designados por el juzgado ante la inconformidad de la demandada respecto del monto de la indemnización, y la posterior contradicción llevada a cabo en audiencia, para definir si esa experticia cumple con todos los requisitos, y si los peritos solventaron las cuestiones presentadas por ISA para que pudiera ser tenida como prueba soporte de la suma a indemnizar a cargo de la demandante. A partir de esto, también podrá definirse lo relativo a la valoración efectuada por la *a quo*.

Al efecto, memórese que, con la demanda inicialmente presentada, ISA estimó el valor de la indemnización en la suma de \$67.438.650, incrementada a \$74.117.700 en el escrito de reforma de la demanda por razón de la cantidad de torres a imponer que pasó de tres a cuatro. Ese estimativo no se aceptó por la demandada, en esencia, porque sobre el bien a gravar, desarrolla un proyecto agroindustrial para la producción de leche, sobre el que ha realizado una cuantiosa inversión con la siembra y mejoramiento de pastos de características especiales, la instalación de un tendido eléctrico y la construcción de salas de ordeño.

Por lo anterior, mediante proveído de 14 de febrero de 2018 (Carpeta01PDF17) se designó como perito de la lista del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, a

Diego David Zapata Ruíz, profesional que en solitario allegó *“INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE FRANJA DE SERVIDUMBRE ELECTRICA”* (C01PDF28). Vista esa experticia, se advierte que con ella no se acompañaron los documentos de que trata el numeral 3° del artículo 226 del CGP. No obstante, en el decurso del proceso (C01PDF 89), por lo menos se aportó certificado de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA del señor Zapata Ruíz, ingeniero catastral y geodesta especializado en avalúos, habilitado para la *Categoría 13 intangibles especiales* dentro de los que se encuentran las servidumbres, bajo los lineamientos de la Ley 1673 de 2013 y el Decreto reglamentario 556 de 2014.

Ante las dificultades presentadas por el citado perito para rendir la experticia conjuntamente con la otra experta inicialmente designada -Magally Álvarez Toro-, en auto de 20 de septiembre de 2022 se designó al señor José Horacio Salazar Mazo. Aunque como lo aceptó en el interrogatorio, con el dictamen no se acompañó la prueba de su inclusión en el RAA, de acuerdo con las disposiciones señaladas, es lo cierto que, al momento de aceptar el cargo (C02PDF26) se allegó el correspondiente certificado que da cuenta de que se encuentra activo como evaluador y está inscrito, entre otras, en la *Categoría 13 Intangibles Especiales*. Además, se acompañó toda la información correspondiente para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 226.3 del CGP, relativos a la profesión, oficio, arte o actividad especial que ejerce, así como los documentos que lo habilitan para su ejercicio, títulos académicos y los documentos que certifican la respectiva experiencia profesional.

Dicho lo anterior, huelga señalar que se trata de un dictamen conjunto en el que ambos expertos debían acreditar todos los requisitos que permitieran constatar su idoneidad. Aunque del perito Salazar Mazo se allegaron los documentos correspondientes como quedó reseñado y asimismo se enlistaron sendos procesos en los que ha actuado como auxiliar de la justicia, recuérdese que del perito Zapata Ruíz solamente se aportó certificación del RAA y no se cumplió con lo dispuesto en el numeral 3° en referencia, circunstancia a la que dicho profesional atinó a decir cuando se le interrogó al respecto, que el IGAC, *“lo avala como evaluador”*. Desde allí se va perfilando una presunta falta de idoneidad para desempeñar la labor encomendada. Ese es apenas el aspecto formal del dictamen en el que se observa la descrita falencia, pero revisada esa probanza de fondo se encuentran situaciones de peso que impiden su acogimiento.

En el dictamen conjunto (C02PDF44) los peritos fijaron como “**VALOR TOTAL SERVIDUMBRE**” la suma de \$ 203.486.548. El marco jurídico de la experticia, según se anunció en su inicio, se determinó por la Ley 56 de 1981 y sus decretos reglamentarios, así como la Resolución 898 de 2014 del IGAC.³ Aunque esta disposición se utiliza para la elaboración de avalúos comerciales requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en el cuerpo de la experticia los peritos anunciaron como metodología para el cálculo del valor de la servidumbre, tanto las normas del Código Civil, particularmente los artículos 870 a 945, así como la **Resolución 1092 de 2022 del IGAC**, en la que en efecto se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.

Asimismo, anunciaron que para la valuación se utilizó el método comparativo o de mercado. En este punto, los peritos hicieron alusión a la Resolución 620 de 2008, artículo 11, **cálculos matemáticos y estadísticos y la asignación de valores**. Además, concluyeron que para llegar al valor particular de la servidumbre impuesta sobre el predio **se utilizaron los parámetros definidos y establecidos mediante la Resolución 1092 de 2022**. Se destaca la enunciación de este acto administrativo, pues como se verá, los peritos pasaron por alto su aplicación como quedó evidenciado en el dictamen y como se corroboró en la audiencia de contradicción.

Antes de abordar ese aspecto conclusivo del tercer reparo, ubicados en este mismo punto de inconformidad y sobre lo cual versó buena parte de la contradicción, obliga examinar la forma como los peritos aplicaron el método de comparación o de mercado, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.⁴

La parte demandante se dolió de las fuentes de las ofertas, su ubicación, la topografía, el área del predio y las características de los predios tenidos en cuenta para tal fin, así como la aplicación de la Resolución 1092 de 2022, para determinar el valor a indemnizar. Respecto de las primeras inconformidades, los peritos confirmaron haber utilizado los métodos establecidos en la Resolución 620 de 2008

³ Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

⁴ Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008.

como lo dispone el artículo 11 de la Resolución 1092, para hallar el valor de la tierra; la destinación económica del predio, como lo dijeron en la experticia y lo sostuvieron en la audiencia, es agropecuaria, amén que la destinación del uso del suelo es esencial para la determinación de su valor, lo que en efecto tuvieron en cuenta además de sus usos condicionados o prohibidos para determinar los predios con los que sería comparable.

Ahora, poniéndose de presente la Resolución 620, según la cual la aplicación del método de comparación y de mercado debe partir de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables, lo que no desconocieron los peritos, como tampoco que, de conformidad con la misma normativa, en el avalúo deben indicarse los factores de identificación de las ofertas y se debe hacer mención explícita del medio del cual se obtuvo la información, la abogada de la parte demandante manifestó haber accedido a los link indicados en las ofertas 6, 8 y 11 para corroborar la información del dictamen para su análisis y comparación con el predio objeto de servidumbre, pero no fue posible consultar la fuente, página o link de donde se trajo la información, por lo cual interrogó la forma como se aplicó el método en cuestión en dichas ofertas, cuando en la consulta de estas no se puede verificar la fuente o temporalidad de la información, incumpliendo con ello lo estipulado en la “ley” 620 del IGAC.

Al respecto, el perito José Horacio Salazar Mazo señaló que las consultas se hacen de la forma más ágil posible, porque son variantes en el tiempo; puede que las ofertas que hoy se presenten ya mañana no estén; a lo que se agregó que sí se hizo una investigación y se corroboraron las ofertas con las llamadas telefónicas que se realizaron, y que no solamente se trabaja con links sino con llamadas directas a los propietarios cuando publican los teléfonos en cualquier medio o se obtiene la información en campo.

En este punto, insistió la parte actora sobre la forma como se aplicó el método de comparación y de mercado en las ofertas 8 y 11, ante la imposibilidad de verificar la información, de lo cual afirmaron los peritos, se llamó directamente a los vendedores, quienes de pronto tienen muchos inmuebles, o ya las ventas se hicieron, o se retiraron de oferta. Pero de todas maneras se ubicaron y se compararon por zonas homogéneas de tierra, por clasificación agrológica, por cercanías al inmueble objeto de avalúo, se consiguieron varias ofertas, y se hizo un análisis concienzudo para determinar el valor del inmueble, buscando las ofertas

más similares y cercanas que cumplan la reglamentación establecida en el POT o EOT de cada municipio. En punto a la necesidad de tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se han obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis, según el artículo 10 de la resolución en comento, y su aportación al dictamen, advirtieron que cuando hay posibilidades de tomar las fotos se hace, si es de páginas de internet.

En relación con la ubicación o localización del inmueble y su incidencia en el valor del mismo, los peritos manifestaron que si las condiciones de la vereda cambian drásticamente, no es comparable, y en punto a tal circunstancia respecto de bienes ubicados en el municipio de Santa Rosa y en los Llanos de Cuivá, apuntaron: *“Se pueden tomar muchas ofertas pero no todas son coincidentes, yo comparo todo... uso las más similares. Los valores en Llanos de Cuivá son muy diferentes a los valores que están en las veredas al interior porque los valores de Llanos de Cuivá son mucho más altos de los presentados en el avalúo que usted tiene ahí”*. *“El avalúo que se presentó para esa servidumbre son más bajos que las ofertas encontradas en Llanos de Cuivá”*.

Respecto de la topografía del predio se indicó que esta es ondulada, pero no recordaron que se hubiera indicado la vereda de las muestras 5, 6, 8 y 11 (folio 22 del dictamen), ni tampoco si en la experticia se indicó si de las ofertas 1, 6, 8 y 11 se indicó el tipo de topografía; solamente manifestaron que más o menos se conoce la de la zona.

Puesto de presente que dentro de las normas tenidas en cuenta para la elaboración del dictamen se encuentra el Acuerdo 23 EOT del 23 de marzo de 2023, aceptaron que el uso principal de la zona objeto de servidumbre es ganadero, expusieron que se consultó el certificado de uso del suelo de las ofertas establecidas a folio 22 de la experticia, con los cuales se realizó la aplicación del método comparativo para hallar el valor de la tierra, a lo que agregaron que se hizo un análisis por el EOT de cada municipio, se miró el plano de uso de cada municipio obtenido del EOT. No se consultaron los certificados del uso del suelo porque no se facilitan y no es un procedimiento estándar.

Ahora, de conformidad con el artículo 1° de la Resolución 620, señalaron que el área de terreno objeto de servidumbre tiene las mismas, similares o comparables características que los predios con los cuales se compararon, y que, a pesar de la

diferencia de extensión entre unos y otros con el predio avaluado, muchas veces los predios conservan el valor de la hectárea sin que importe su área, situación que se presenta muchas veces. Si tiene las mismas se toma como un parámetro para establecer el valor del predio objeto de avalúo.

Por último, puesto de presente el inciso 2° del artículo 10 de la Resolución 620, en cuanto a que en los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos con sus correspondientes áreas y valores unitarios, y que en el dictamen se indicó que las ofertas 6, 8 y 11 tienen construcciones, se les preguntó por la parte del avalúo en la que se consagran las operaciones aritméticas practicadas para el descuento del valor de las construcciones, a lo que el perito atinó solamente a decir que ahí deben estar.

Según manifestaron los peritos ante la pregunta efectuada por el apoderado de la parte demandada en cuanto a la experiencia que tienen, aquellos adelantan actividades valuatorias, desde el año 2007 el ingeniero Diego David Zapata Ruíz y desde el año 2002 el administrador de empresas José Horacio Salazar Mazo, quien destacó que según la Resolución 620 de 2008, es obligación visitar los predios tanto comparables como el predio objetivo, pero a pesar de ello, cuestionó por la escasez de recursos y por la cantidad de gastos que serían necesarios para la visita de determinado número de predios comparables para cumplir con la norma, lo que implicaría muchos días para cumplir con el rigor normativo, cuestionando además si las partes o los despachos accederían a fijar gastos para que los peritos cumplieran al 100%. Destacó entonces que encontrar el comparable perfecto es muy difícil, y que perfección en esto no hay, que se busca lo que se considere más oportuno y comparable.

De lo que viene de analizarse, la sala puede concluir que los peritos no explicaron con suficiencia la aplicación del método comparativo o de mercado que emplearon para determinar el avalúo del bien. Son así las cosas, porque fueron evidentes las omisiones en las que incurrieron, como son la correspondiente revisión de los usos del suelo y las necesarias operaciones aritméticas efectuadas para el descuento del valor de las construcciones para el caso de los bienes comparables en las que estas existen, como lo regla el inciso 2° del artículo 10 de la Resolución 620. Como lo aceptaron en la audiencia de contradicción, las ofertas 6, 8 y 11, es decir, 3 de los 5 bienes tenidos en cuenta para realizar la comparación, cuentan o contaban con

construcciones. En efecto, la disposición en cita claramente señala que en tratándose de inmuebles que no están sometidos al régimen de propiedad horizontal, **el valor del terreno y la construcción deben ser analizados de forma independiente** para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Tal operación no se hizo y, por tanto, admisible es concluir que desde ese elemento esencial la comparación efectuada no se ajustó a lo reglado y no cumplió con el rigor técnico exigido.

Si ese era el método que se aplicaría para establecer el valor del bien, y para ello están fijadas unas reglas que, por demás, los peritos conocen y anunciaron serían empleadas para la experticia encomendada, lo propio era que se hubieran aplicado como correspondía. Ahora, destáquese que en modo alguno se ofreció explicación teórica o un argumento de orden práctico para de alguna manera poder comprender la razón por la que se había soslayado ese particular aspecto para avaluar el bien.

Agotado lo concerniente a la aplicación del método de mercado para la valuación del inmueble, corresponde analizar lo relativo a la aplicación de la Resolución 1092 de 2022, que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social. El capítulo II de tal disposición se encarga de lo relativo al **cálculo de la indemnización por objeto de la servidumbre**. Así, el artículo 8° establece como factores para determinar la indemnización por el grado de afectación según el tipo de infraestructura y según la clase del suelo.

Conforme al artículo 9°, el factor según el tipo de infraestructura corresponde a la afectación según la actividad a la que está destinada la obra de utilidad pública e interés social, para lo que se aplicará la siguiente clasificación:

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

Según el parágrafo 1° del último artículo referenciado, cuando el grado de afectación sea total (como es el caso de las torres), la indemnización corresponderá al 100% del valor comercial del terreno **donde se ubica la franja de servidumbre** según el artículo 11. En caso de afectación parcial (evento de las líneas de conducción eléctrica aéreas), se continuará según lo establecido para la determinación de la valoración del derecho de servidumbre de acuerdo con la infraestructura en los términos establecidos en los artículos 13 y 14. Por su parte, según el parágrafo 4, con independencia de la obra de utilidad pública e interés social, cuando la infraestructura que se instale sea aérea, la determinación de la valoración del derecho de servidumbre se realizará según los términos establecidos en el artículo 14.

Este canon establece el cálculo del valor por unidad de área de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura aérea (VSa) y contiene una serie de variables tales como: Valor comercial (VC), Factor Trazado (FT), Factor área (FA), Factor Uso (FU) y Valor Unidad de Área de Servidumbre por Infraestructura Aérea (VSa), siendo esta última el resultado del valor de la servidumbre de acuerdo con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VSa = VC * (FT + FA + FU)$$

Según el parágrafo 1°, en la aplicación de la fórmula solamente uno de los tres factores podrá ser determinado en condición muy alta.

Factores	Baja	Media	Alta	% Máximos para condición Muy Alta	Muy alta
Factor Trazado (FT)	9%	14%	20%	Entrada del predio	50%
Factor Área (FA)	4%	7%	10%	Área > 56%	40%
Factor Uso (FU)	17%	29%	40%	Uso actual = Uso Normado	70%
Total	30%	50%	70%		

La anterior contextualización se impone como necesaria habida cuenta que, puesto de presente a los peritos el citado artículo 14 relativo al factor de trazado con afectación alta determinada cuando la franja de servidumbre pasa por la entrada principal del predio, o cuando por alguna circunstancia limite el acceso a este, y que en la experticia se expresó que la afectación es muy alta con relación a dicho factor, los peritos sostuvieron que en efecto la servidumbre pasa por el frente del acceso al inmueble. A partir de esa respuesta, según argumentó la parte recurrente, “se logró evidenciar, mediante confesión de los peritos, que la servidumbre pretendida NO se afecta la entrada al predio ni el acceso al mismo, por tanto, no es dable establecer la afectación por concepto del factor trazado en un 50 % tal como erróneamente lo hicieron los peritos”. A ese propósito, téngase en cuenta que al momento de responder si la servidumbre pasa por el acceso del predio La María, el perito respondió que está muy cercano.

Es evidente la contraposición de entendimientos en cuanto a si la servidumbre pasa por el acceso del predio o si pasa por el frente de este o si está muy cercana, de cara a establecer si la afectación es alta o muy alta, aspecto que será determinante para establecer el porcentaje correspondiente al Factor Trazado. Al momento de indagárseles a los peritos por los fundamentos técnicos y científicos para llegar a la conclusión que para el caso concreto la afectación por factor de trazado es tal, cuando de conformidad con la documentación allegada al proceso se puede concluir que de acuerdo con la intervención dentro del predio la servidumbre no pasa por el ingreso ni lo limita de ninguna manera, el perito de manera muy espontánea simplemente señaló que ahí está la imagen en la que se puede observar que ahí está el acceso y ahí pasa cerca, pasa casi sobre el acceso del inmueble. La respuesta tampoco es convincente y en modo alguno da cuenta de la aplicación de criterios técnicos que son los que deben solventar un dictamen pericial. En todo caso, destáquese también que el perito indicó que la servidumbre no limita el acceso al predio. A propósito, revisado el artículo 14 de la Resolución 1092 en cuanto al Factor Trazado (FT), y la determinación de la afectación Muy Alta, dice que “Se

determina cuando la franja de servidumbre pase por la entrada principal del predio o cuando por alguna razón limite el acceso a este”.

Aunado a lo dicho, como ya se anotó con suficiencia, la resolución que dijeron aplicar los peritos para calcular el monto de la indemnización, y que al efecto debieron haber empleado, pues es la reglamentación que rige la materia, al ponérseles de presente que dentro de la experticia no establecieron el método u operación matemática para determinar el valor para la afectación por las torres, solamente atinaron a decir que *“Como criterio profesional se paga el 100% más un adicional por las incomodidades que genera o los perjuicios que puede generar dentro del inmueble”.*

Aunque el criterio profesional debe ser respetado e incluso puede ser acogido particularmente en casos donde es la opinión del experto la que sin lugar a dudas ofrece la convicción necesaria y suficiente, es lo cierto que en este caso hay una reglamentación bastante técnica y específica que además se dijo, sería aplicada, razón por la cual eso era lo que le correspondía hacer a los expertos, quienes además, al preguntárseles por la ubicación en el dictamen del método u operación realizada para determinar dicho valor, con toda franqueza y de forma escueta respondieron que no se presentó.

En línea con lo anterior, y así lo expusieron en la audiencia de contradicción al ser indagados por el método utilizado para determinar en 12 millones de pesos (exactamente \$12.450.000), el monto correspondiente a valoración forestal, respondieron que *“No, son valores de menor cuantía, no, no se presentó. Cuando son valores de menor cuantía uno... no es así como tan... tan importantes”.* En tal razón, tampoco se encuentra en el dictamen el método utilizado para ello, aunque respondieron que se tiene un anexo aparte, lo que resulta contradictorio, pues ya se había dicho que no se presentó, y en todo caso, con los documentos que se acompañó el dictamen, el anexo que diera cuenta de los métodos utilizados no se halló.

Es que, vista la experticia, en efecto hay un salto al vacío por la falta de aplicación de los correspondientes métodos y cálculos para determinar la indemnización. A la hora de efectuar los reemplazos y estimar la indemnización así procedieron los peritos (C02PDF44Pág24):

Tomando el porcentaje total de afectación que es la suma de los factores Trazado (FT = 50%) + Factor Área (FA = 4%) y Facto Uso (FU = 17%) = Total Factores 71%.

Lo multiplicamos por el valor Unitario de Terreno que es de \$22.500.000/has. Según el estudio de valor de tierra investigado en el área de ubicación cercana al predio objeto de estudio.

Ósea: \$22.500.000/has. * 71% = \$15.975.000/has.

3.4 VALORES

TOTAL, VALOR INDEMNIZACIÓN POR LA SERVIDUMBRE

	Área Has.	Valor Has.	Valor Total
Area Servidumbre	11,0821	\$ 15.975.000	\$ 177.036.548
Afectación por Torres	4	\$ 3.500.000	\$ 14.000.000
Valoración Forestal		Global	\$ 12.450.000
VALOR TOTAL SERVIDUMBRE			\$ 203.486.548

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.L.

Memórese que en caso de afectación parcial (evento de las líneas de conducción eléctrica aéreas), se continuará según lo establecido para la determinación de la valoración del derecho de servidumbre de acuerdo con la infraestructura, en los términos establecidos en los artículos 13 y 14. En específico, el artículo 14 es el que contiene las diferentes variables, definiciones y fórmulas de reemplazo para el cálculo del valor por unidad de área de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura aérea. Ese cálculo se hace con la fórmula ya referenciada, la cual no corresponde al reemplazo hecho por los peritos. Ciertamente, aunque refieren que el porcentaje total de afectación es la suma de los factores FT, FA y FU, lo cierto es que no es suficiente la suma, pues el cálculo implica otras operaciones ($VSa = VC * (FT+FA+FU)$).

Además de lo anterior, el Capítulo III de la Resolución 1092 reglamenta lo correspondiente al cálculo de la indemnización por afectaciones de **pastos**, cultivos, plantaciones forestales y construcciones. Este era un aspecto de total trascendencia en este caso y que los peritos debieron haber atendido con la mayor atención, pues fue uno de los puntos centrales de la inconformidad de la parte demandada teniendo en cuenta el tipo de pasto que cultiva en su propiedad y que sería afectado por la servidumbre. Nótese que el artículo 16 de la Resolución 1092 se encarga de establecer cómo se debe realizar el cálculo del valor por unidad de área de la indemnización por afectación de pastos (VAp), determinando una serie de variables como los costos de instalación, costos de recuperación, tiempo de ejecución de la

obra, para finalmente establecer las fórmulas para determinar las afectaciones que se califican de tipo 1 y de tipo 2. Huelga señalar que también existe la forma para el cálculo de la indemnización por afectación de cultivos permanentes, de cultivos transitorios, y de cultivos maderables.

En la experticia, como se ve, se fijó una suma de valoración forestal que se dijo “Global”, sin hacer especificación alguna y mucho menos la aplicación de las respectivas variables y fórmulas para ello. Aquí se desaprovechó una oportunidad muy significativa para establecer el valor de la afectación por los pastos, cuya preocupación fue puesta de presente en todo momento por la parte demandada. Al respecto, esto fue lo único que se dijo en el dictamen: *“Los cultivos o plantas removidas se cuantificaron dentro de un global según el inventario suministrado y analizado por varios Ingenieros agropecuarios, que ha realizado avalúos en la zona y tienen un costo adicional considerado como parte de la indemnización por la supresión de los mismo, que pudieran ocasionar algún malestar a los propietarios o residentes dentro del predio”*.

Así las cosas, puesto de presente el artículo 22.2 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, quedó claro que bajo la franja de servidumbre puede seguir pastando el ganado y la actividad que desarrolla la demandada puede persistir, pues se puede seguir pastoreando el ganado. El dictamen finaliza con una adenda para abordar algunas de las cuestiones planteadas por la parte demandada, conclusiones que son contrastables con la información obrante en el dictamen y en el expediente: *“... el 99.12% de la finca no esta afectado por la servidumbre y el 100% de la finca son 1.266, 9591 hectáreas de las cuales 1.255.87 hectáreas tienen se llevan casi toda la inversión, solo el 0.88 11,0821 hectáreas se ven afectadas. (...). [O]sea que no se evidencia el deterioro ocasionado a la agroindustria en forma significativa, como se pretende mostrar”*.

En conclusión, la parte demandada no cumplió con la carga de probar que la estimación indemnizatoria realizada en la demanda no se encuentra ajustada a la realidad de la afectación, pues la prueba pericial conjunta practicada y sustentada en audiencia tiene falencias de fondo de tal importancia que impiden acogerla, quedando así como única salida la de aplicar el estimativo realizado por la sociedad demandante. En consecuencia, la sentencia será **modificada** en ese punto para **ordenar** el pago de la indemnización a favor de la parte demandada en la suma de \$74.117.700 que ya fueron consignados a órdenes del juzgado de origen.

Finalmente, conforme lo dispone el numeral 1° del artículo 365 del CGP, la condena en costas será impuesta a la parte vencida en el proceso. En este caso, dadas las resultas del recurso, la parte demandada fue la vencida puesto que la estimación del monto indemnizatorio, único punto discutible en el proceso, se estableció en el que estimó la parte demandante. Por consiguiente, se revocará el punto concerniente a la condena en costas a cargo de la parte demandante para que estas sean sufragadas por la demandada, debiendo la *a quo* fijar las agencias en derecho correspondientes a la primera instancia.

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **MODIFICA** el **NUMERAL SEXTO** de la parte resolutive de la sentencia de procedencia y fecha indicadas, para **ordenar** el pago de la indemnización a favor de la parte demandada en la suma de \$74.117.700 que ya fueron consignados a órdenes del juzgado de origen. De otro lado, se **REVOCA** el numeral **SÉPTIMO** para en su lugar condenar en costas de primera instancia a la parte demandada. La *a quo* fijará el monto de las agencias en derecho. Se **CONDENA** en costas en esta instancia a favor de la demandante y a cargo de la parte demandada. Ejecutoriada esta decisión procederá la suscrita ponente a fijar agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
MAGISTRADO

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmado Por:

**Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

fcce9b8b95c85741e652d7c2cae095be9e3dc521e613f101c9c858fbf2324587

Documento generado en 25/11/2024 03:23:07 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

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