

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., treinta de septiembre de dos mil veintidós
Referencia: 25754-31-03-001-2016-00059-01
(Discutido y aprobado en sesión de 11 de agosto de 2022)

Se decide el recurso de apelación de la parte demandante contra la sentencia que dictó el Juzgado 1° Civil del Circuito de Soacha el 3 de mayo pasado, dentro del proceso declarativo de imposición de servidumbre que Empresas Públicas de Medellín E.S.P. inició en contra del Municipio de Soacha.

ANTECEDENTES

1. Con la demanda se pretendió la imposición de una servidumbre de conducción de energía eléctrica para las líneas de transmisión del proyecto Nueva Esperanza, en favor de la empresa actora y sobre el predio distinguido con folio 051-82313 de la ORIP de Soacha, ubicado en la región de Canoas de dicha municipalidad. En consecuencia, que se autorizara a EPM E.S.P., efectuar las actividades propias para la imposición de dicho gravamen (tránsito libre de personal, remoción de obstáculos, construcción de vías transitorias, entre otras); se prohibiera a la entidad convocada la ejecución de acciones que frustren su ejercicio (incluida la siembra de árboles que comprometan a futuro las líneas o sus instalaciones), y se ordenara la inscripción del fallo. Se solicitó, además, autorizar la consignación anticipada de \$83.827.712, en la cuenta del despacho y en favor de la parte

demandada, como indemnización de perjuicios estimada con ocasión de la servidumbre.

Como sustento de tales aspiraciones se relató, en lo medular, que el 28 de abril de 2010 la Unidad de Planeación Minero Energética -UPME- adjudicó a EPM E.S.P. el proyecto de *"diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento de la subestación Nueva Esperanza (transformador de 450 MVA 500/230kV), y las líneas de transmisión asociadas"*, en tanto que mediante Resolución 1313 de 23 de diciembre de 2013 expedida por la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales -ANLA-, se otorgó la licencia ambiental para el proyecto, el cual aumentará la capacidad de transporte de energía eléctrica y la confiabilidad del sistema en la región Centro-Oriental del país.

Se dijo que el propietario del bien afectado es el Municipio de Soacha; que conforme con el trazado las líneas de transmisión atraviesan la heredad y conllevan una construcción sobre una franja de terreno de 25.300.36 m² (según plano adjunto a la demanda); que mediante acta de avalúo No. NE 230 5005, la Unidad de Negociación y Administración de Activo Inmobiliario de EPM E.S.P. realizó estimación del valor a reconocer por la constitución de servidumbre en el predio, en cuantía total de \$83.827.712; que la actora se ha reunido con el propietario del inmueble implicado con el objeto de socializar el proyecto e informar los aspectos que han sido tenidos en la cuenta para realizar los avalúos; que se han intentado con el municipio varios acercamientos, sin lograr un acuerdo sobre el valor de la servidumbre que permita su constitución de forma voluntaria y que en esas condiciones se hace necesario impulsar el presente juicio de imposición.

2. El auto de admisión se dictó el 19 de mayo de 2016, providencia notificada en debida forma al municipio convocado, quien en oportunidad manifestó su inconformismo con la estimación de los perjuicios causados con la imposición del gravamen, reclamando la práctica de una prueba pericial para valorar los daños y tasar la indemnización respectiva. Entre tanto, enterada del trámite la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del estado, no manifestó intención de intervenir en el asunto.

3. *La sentencia.* Accedió a las pretensiones e impuso a favor de EPM. E.S.P. la servidumbre de transmisión de energía eléctrica en los términos reclamados; dispuso la inscripción de lo decidido en el folio de matrícula respectivo, y ordenó consignar en favor de la entidad demandada la suma \$126.187.224, por concepto de diferencia entre el valor entregado inicialmente por la empresa (\$83.827.712) y el valor total de la indemnización, disponiendo asimismo el reconocimiento de intereses corrientes desde el 2 de junio de 2016 (cuando se recibió la franja objeto de servidumbre) y hasta que se deposite el saldo.

Para decidir del resumido modo encontró la juzgadora *a-quo*, en principio, que cumplidos estaban los presupuestos para acceder a la imposición del gravamen reclamado, a cuyo efecto memoró los fundamentos jurídicos propios de las servidumbres -en especial las orientadas a la prestación de un servicio público- y las razones concretas que determinaban la viabilidad de la pretensión. Advirtió enseguida que dada la oposición del municipio convocado frente al valor estimado por la actora como indemnización, era preciso entrar a establecer el respectivo monto, laborío para el cual refirió las pruebas periciales practicadas en el juicio y su contenido particular.

Con esas bases infirió -asunto que interesa para la definición de la alzada- que por su insuficiencia probatoria no era dable acoger el dictamen del perito dirimente Bedregal Barrera, pues dejó de aplicar la metodología que en principio anunció para la determinación del valor de la servidumbre, habiendo fijado una cuantía que se corresponde al valor comercial de la franja de terreno, como si se tratara de una compra -tal cual lo corroboró el perito al ser interrogado-. Añadió que si bien no existe en el país una metodología para concretar la indemnización por imposiciones de este tipo, era de rigor medir la suficiencia y razón del dicho de los expertos, cuestionando la conducencia de aquella experticia y la ausencia de obligatoriedad frente a sus conclusiones.

Dijo la falladora, por otra parte, que el peritaje conjunto de los profesionales Villalobos Caro y Escobar Rincón, sí otorgaba la solvencia probatoria extrañada, toda vez que explicaron cómo llegaron a adoptar el valor de la indemnización (mediante la utilizaron inicial del valor comercial -según método de comparación de mercado- y la posterior determinación del porcentaje de afectación), exponiendo así los valores trazados en la prueba, cuya metodología resultó acertada para la juez, quien al efecto citó como sustento el pronunciamiento de esta corporación de 21 de abril de 2022 (rad. 2019-00026).

Añadió la sentencia que a efectos de la indemnización debía igualmente contemplarse la afectación sobre área remanente del inmueble, puesto que si bien hay casos donde la servidumbre apenas ronda un costado de la heredad, en algunos eventos -como este- el gravamen prácticamente divide el predio en dos, de donde era claro que la afectación era plena, de modo que aunque la servidumbre queda circunscrita a un área determinada, el restante o área

remanente, resulta comprometida, como así su valor económico derivado de las limitaciones frente a su explotación, posibles construcciones o siembras, circunstancias que debían apreciarse como lo hicieron los peritos -y como igualmente lo avalaba este tribunal-.

Por esa senda, autorizó la juez un reconocimiento por aquél concepto (1,0% sobre el valor comercial del metro cuadrado, multiplicado por los 1.373.832.64 m² del área remanente, para un total de \$97.455.949), enlistó los demás componentes de la indemnización (por área de servidumbre: \$52.747.151, por arboles maderables: \$119.735, y por área de torres \$3.450.035), reconociendo la indexación del dinero (con IPC) desde el mes de mayo 2015 y a la fecha de esta sentencia, para un total de \$210.014.936, al que restó la suma inicialmente consignada por la empresa actora (\$83.827.712), fijando un saldo de \$126.187.224, sobre el que reconoció los intereses corrientes.

4. *La apelación de la demandante.* Reprobó lo concerniente a la indemnización reconocida, fincando su inconformidad: en el estudio de mercado realizado en el dictamen conjunto y que sirvió para determinar el valor del predio, el cual juzgó errado por haber comprendido bienes ubicados en zonas con diferentes características a las del inmueble implicado, con capacidades agrícolas y potencial de explotación superiores, algunos de los cuales contenían mejoras destinadas a vivienda, recreación o comercio, desatendiendo las áreas muy inferiores que tenían esos bienes comparados.

Alegó que el daño por afectación remanente no está contemplado en la legislación colombiana, siendo que los peritos Villalobos Caro y Escobar Rincón aseguraron que no existía normatividad que lo desarrollara, desconociéndose los casos en que

procede y su forma de calcularlo, resultando aquí su reconocimiento infundado, siendo que el profesional Bedregal Barrera fue enfático al manifestar que ese concepto no era aplicable al caso concreto, máxime cuando no fue demostrado ni alegado por la pasiva, sin poderse presumir su existencia por las características del bien.

Señaló también el recurso que el establecimiento de los otros porcentajes de afectación por cuenta de la servidumbre (30% sobre área general y 90% para área de las torres) carecen por igual de fundamento técnico o científico, de donde no era viable acoger esa valoración. Sostuvo que los intereses solo podían reconocerse sobre la diferencia entre lo inicialmente estimado y la indemnización finalmente fijada. Y se quejó por último la entidad actora por la condena en costas que se le impuso, la cual no procedía en aplicación del numeral 1° del artículo 365 del C.G.P. y dado que devinieron prósperas las pretensiones formuladas.

5. La parte no recurrente guardó silencio en esta instancia.

CONSIDERACIONES

Las normas que disciplinan el trámite especial de la acción de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica (contenidas en el artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015) determinan, entre otras cosas, que la única temática susceptible de discusión por parte de quienes comparecen a una causa judicial de este tipo es, en línea de principio, la relativa al monto de la indemnización a que haya lugar por la constitución del gravamen, aspecto que fue el que fustigó el ayuntamiento de Soacha al concurrir al proceso, desencadenando ello el trámite enmarcado en el numeral

5° de la citada disposición, con decreto y práctica del dictamen conjunto allí previsto y de la experticia a cargo de un tercer perito en razón del persistente desacuerdo entre los contendores, acorde con la interpretación que impartió la juez *a-quo*.

Se ve también que la pugna suscitada en torno a la comentada indemnización fue zanjada por dicha funcionaria desestimando la experticia dirimente y acogiendo la que de manera conjunta finalmente allegaron los profesionales Villalobos Caro y Escobar Rincón, a partir de la cual se fijó el valor definitivo a cargo de la actora por la imposición, el saldo restante, la indexación y los intereses causados, enjuiciamiento cuyas razones son las que viene reprobando EPM E.S.P. en sede de apelación, mediante la exposición de puntuales motivos que se propuso abordar y decidir ordenadamente esta Sala de Decisión, conforme con las razones que se condensan en las líneas que siguen.

a.- Para empezar, halló el tribunal que la aplicación de la metodología de comparación o mercadeo que se utilizó para fijar el avalúo, autorizada por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución Reglamentaria 620 de 2008, no exige como condición necesaria la comparación de bienes idénticos -no al menos en cuanto a extensión y ubicación-, sino una confrontación entre bienes *"semejantes y comparables al del objeto de avalúo"* (artículo 1° Res. 620), de donde se tiene que las áreas y ubicación de los predios que referenció el dictamen conjunto como insumo de su valoración no comprometen *per-se* la idoneidad de la pericia, menos aún si se tienen en la cuenta que la investigación directa de los peritos versó sobre *"inmuebles cercanos a la zona del predio objeto de estudio, que presentan uso de suelo agrícola, dado que se partió de la premisa de que los predios rurales se valoran con base en la productividad agropecuaria, ubicación y calidad del suelo"*, comportando ello el punto de

conurrencia requerido para trazar la comparación y cuantificar el precio, en atención a las características que previamente se definieron para el bien objeto de la servidumbre¹.

Desde luego, lo deseable para la aplicación del método de comparación referenciado sería un cotejo entre bienes idénticos en todas sus características; sin embargo, la presencia de esas condiciones ideales es inusual las más de las veces, pues son muchas las variables que pueden surgir de un terreno a otro, desde la naturaleza de los suelos, usos, estado y vocación económica, hasta las áreas que se ostentan según los títulos de propiedad, siendo que la fluctuante oferta inmobiliaria y la dinámica de precios impiden también el encuentro de esa similitud ambicionada.

A lo cual hay que agregar que tampoco la actora dio cuenta de la existencia de terrenos colindantes con el predio de la entidad demandada, que guardaran iguales características y se ofrecieran por un valor inferior para su venta; sin pasarse por alto que finalmente la experticia conjunta estableció que el valor del terreno para predios con usos agrícolas como el aquí implicado, podía oscilar entre \$73.600.000 y \$84.130.000 por hectárea, decantándose los peritos por el límite inferior (\$74.000.000 / Ha), considerada la calidad de los suelos del área valorada (con limitantes para la producción agrícola por pertenecer a la clase de suelos VI, subclase VIpc 1), lo que denota aún más la suficiencia de la prueba en el punto.

Máxime cuando, y no hay que perderlo de vista, la experticia bajo análisis fue realizada por dos expertos, uno de ellos

¹ ZONA DE AGRICULTURA SOSTENIBLE (Z.A.S.) que tienen por definición: Son las zonas de suelos agrológicamente ricos (II, III y IV) de usos eminentemente agrícolas, especialmente indicadas para los cultivos propios de la región y uso intensivo.

ingeniero catastral que en su momento era funcionario del IGAC - vinculado como perito externo-, entidad pública con funciones especializadas en la materia, y otro, ingeniero civil perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, ambos con experiencia certificada y credenciales suficientes para inferir que residía en ellos los conocimientos y capacidad para cumplir el trabajo valuativo que les fue encomendado con miras a determinar la indemnización a reconocer por la imposición de la servidumbre, razón que junto con las ya señaladas llevan a desestimar este primer cargo contra el fallo impugnado.

b. La resolución del subsiguiente motivo de inconformismo de EPM E.S.P. -lo concerniente a la afectación del área remanente y su reconocimiento como factor de indemnización-, parte de esa última premisa -la solvencia comprobada del dictamen conjunto-, y requiere no más que la reiteración de un criterio que tiene decantado este tribunal² -correctamente aliviado por la juez anterior-, en virtud del cual se ha sostenido que la indemnización por la constitución de gravámenes relativos a la conducción de energía eléctrica comprenden no solo la afectación sobre el terreno donde transcurre directamente la servidumbre, sino las zonas restantes, siempre que así lo hayan dictaminado los peritos expertos.

Proposición cuya lógica responde a una circunstancia incontrovertible, y es que tratándose de servidumbres legales -como la pretendida en el *sub-júdice* por la empresa promotora-, no está dentro de las posibilidades del propietario del inmueble oponerse a su imposición, dada la necesidad pública que allí subyace, de donde debe reconocerse a la par de la principal afectación, una compensación que

² Ver al respecto fallo de 21 de abril de 2022, expediente 2019-00026-02.

remedie la disminución patrimonial por el gravamen que forzosamente se debe aceptar, tanto más cuando el mismo supone la implantación de torres y la extensión de cuerdas eléctricas que, como aquí, atraviesan la heredad dividiéndola, según se advierte del material probatorio que milita en la foliatura, lo que implica un menoscabo permanente en el tiempo que se proyecta, insístase, no solo sobre la franja por la que atraviesa la servidumbre, sino sobre el predio contemplado en un todo.

De modo que, aunque no perviva en la regulación sobre servidumbres de conducción de energía eléctrica parámetros que expresamente autoricen conceder una reparación por afectación a las áreas remanentes, ese reconocimiento tangencial es posible en aplicación de los principios de equidad y equilibrio económico, con la condición de que esté debidamente justificado y cuantificado en el juicio, algo que se satisfizo en el presente expediente, ya que, de un lado, el dictamen conjunto de los peritos Villalobos Caro y Escobar Rincón ofreció una fundamentación clara, coherente y razonada sobre esa afectación a la zona remanente, acompañada del dicho de los peritos recogido en audiencia, quienes ofrecieron una serie de razones contundentes que no fueron desvirtuadas por la parte actora y que no quedan infirmadas con los señalamientos del profesional Bedregal Barrera, basados apenas en un criterio dispar que carece de una mayor fuerza persuasiva.

Y como la experticia acogida en el fallo de primer grado determinó finalmente que el porcentaje de afectación al área remanente se correspondía con un 1.0% de la superficie total, arrojando como resultado una indemnización de \$97.445.949, está claro que quedó debidamente cuantificada, concurriendo así todo lo

necesario para dispensar su reconocimiento, todo lo cual lleva a desestimar asimismo la reprobación que sobre ese punto elevó la entidad promotora de la apelación.

c. Ahora bien, los mismos planteamientos que vienen de verse en precedencia y que atañen a la idoneidad de la experticia conjunta, sirven para desestimar el otro reparo que se enfiló en contra de la indemnización reconocida, en cuanto reprocharon los porcentajes de afectación propiamente asociados a la franja de terreno por donde transcurre la servidumbre de conducción de energía eléctrica (30% para el área general -líneas de conducción- y 95% para el área ocupada por las torres). En efecto, las explicaciones de los profesionales suministrada en el dictamen y en la audiencia, la ausencia de parámetros normativos, la falta de elementos para juzgar equivocadas las aseveraciones de los peritos, la correspondencia lógica entre la servidumbre y su impacto en el terreno, entre otros aspectos, impiden colegir que esa valoración devino equivocada y contraria a derecho.

Deducción a la que tampoco se llega revisando los argumentos que sobre el particular se invocaron con la alzada, porque más allá de denunciarse la ausencia de fundamentación técnica para el establecimiento de esos porcentajes, no se especificó por la entidad interesada que es aquello que constituiría el sustento adecuado para agotar esa cuantificación, siendo que el solo hecho de que la cuantía fijada por los peritos sea mayor a la que fijó primigeniamente EPM E.S.P. -desprovista también de ese cimiento técnico extrañado-, no es motivo de recibo para descalificar la estimación, como que sería desatinado pensar que el solo hecho de la inexistencia de derroteros normativos expresos para concretar los porcentajes de afectación por cuenta de

la imposición de la servidumbre, trunca el reconocimiento connatural en favor del propietario.

d.- De otro lado, ningún reproche merece la sentencia confutada en cuanto al reconocimiento de los intereses corrientes censurados por EPM E.S.P., pues vista con detenimiento la determinación de la *a-quo* sobre ese asunto emerge paladino que autorizó esos réditos con apego a lo que prevé el artículo 31 de la Ley 56 de 1981, ello es, únicamente sobre el valor que excedió la estimación inicial de la actora, a saber, \$126.187.224, atendido que la indemnización total se fijó en \$210.014.936 y lo depositado con la demanda fue \$83.827.712, configurándose así la hipótesis que habilitaba ese reconocimiento.

e.- Queda por zanjar el cuestionamiento dirigido contra la condena en costas dispensada en la instancia anterior en contra de la actora, asunto en el que el recurso de apelación debe tener acogida, pues es verdad que no había motivo para imponer esa condena en contra de EPM E.S.P., si en la cuenta se tiene que fue despachada de modo próspero su pretensión principal -orientada a la imposición de una servidumbre de conducción de energía eléctrica para las líneas de transmisión del proyecto Nueva Esperanza, sobre el predio distinguido con folio 051-82313 de la ORIP de Soacha, ubicado en la región de Canoas de dicha municipalidad-, aunado a que empresa certificó el ofrecimiento económico por la imposición y formalizó el respectivo depósito, siendo que el tema de la indemnización -que se halló mayor- se corresponde con un tema apenas consecuencial en el que no puede quedar afincada la condena, por imposibilidad de subsumir esa situación en el supuesto que contempla el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P.

e.- Con todo, atendido el mandato del inciso 2° del artículo 283 del estatuto procesal referenciado, en esta clase de procesos debe disponerse la actualización de las condenas fijadas, lo que implica extenderlas hasta la fecha de esta sentencia, a lo que se procederá con fundamento en la fórmula utilizada por la falladora de la primera instancia, que emplea el IPC como variable válida para al efecto³, teniendo presente que ello se dispondrá reiterando el hito inicial determinado por tal funcionaria -mayo de 2015- y a la data -más próxima- de emisión de esta providencia, sobre el valor de \$153.762.871, operación que se concreta de la siguiente manera:

$$VP \text{ (Vr. presente)} = S \text{ (Suma a actualizar)} \times \frac{\text{(Índice final [del mes de actualización])}}{\text{(Índice inicial [del mes de liquidación])}}$$

$$VP = \$153.762.871 \frac{(121.50 \text{ [agosto de 2022]})}{(85.12 \text{ [mayo de 2015]})}$$

$$VP = \$153.762.871 \times 1,427396616541353 = \mathbf{\$219.480.601}$$

f.- En síntesis, se acogerá el recurso de apelación propuesto no más que en cuanto concierne a la condena en costas fijada en la primera instancia, la que será revocada, desestimándolo en lo demás, conllevando ello la confirmación de lo concerniente a la indemnización fijada, que tras la actualización y descuento respectivo quedará en quedará en \$135.652.889 (\$219.480.601 - \$83.827.712).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Sala de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve revocar parcialmente la sentencia de

³ Índices Consultados en el sitio web <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica#indices-y-ponderaciones>

fecha y procedencia anotadas, ajustándola en los términos señalados, cuya parte resolutive, integrada, quedará así:

“PRIMERO: DECRETAR a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P., la imposición judicial de servidumbre legal de transmisión de energía eléctrica con ocupación permanente sobre el área de terreno correspondiente a VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS COMA TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (25.300,36M2), sobre el inmueble identificado con el F.M.I. No. 051-82313 de la O.R.I.P., de Soacha, Cédula Catastral No. 00-00-00-00-0010-0121-0-00-00-0000 ubicado en la Vereda Canoas del Municipio de Soacha, franja de terreno cuyos linderos especiales se encuentran demarcados por las siguientes coordenadas:

ID: 23 NORTE: 996 354.51 ESTE: 979 085.42

ID: 24 NORTE: 996 364.30 ESTE: 979 087.33

ID: 25 NORTE: 996 384.43 ESTE: 979 092.61

ID: 26 NORTE: 996 379.44 ESTE: 979 102.67

ID: 27 NORTE: 995 930.09 ESTE: 979 818.47

ID: 28 NORTE: 995 964.41 ESTE: 979 819.09

SEGUNDO: INSCRÍBASE esta sentencia en la O.R.I.P. de Soacha, en el F.M.I. No. 051-82313, previa cancelación de la inscripción de la demanda. Oficiése conforme lo dispuesto en el artículo 11º del Decreto 806 de 2020.

*TERCERO: ORDENAR a EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P., consignar a favor del demandado MUNICIPIO DE SOACHA, la suma de **\$135.652.889**, por concepto de diferencia del valor consignado con el valor total de la indemnización.*

*CUARTO: ORDENAR a EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P., reconozca en favor del demandado MUNICIPIO DE SOACHA interés corriente en razón del 19,05% EFECTIVO ANUAL, sobre la suma de **\$135.652.889** desde el 2 de junio de 2016 -fecha en que recibió la zona objeto de servidumbre- hasta el momento en que deposite el saldo, conforme lo dispone el numeral 8º del artículo 2.2.3.7.5.3., del Decreto 1073 de 2015.*

QUINTO: Sin condena en costas en primera instancia ante la prosperidad de la pretensión”.

Las costas de segunda instancia se impondrán en un 70% de las que finalmente resulten causadas, ante la prosperidad parcial del recurso de apelación. En su momento fíjese la suma de \$1.000.000 a título de agencias en derecho, a la que se le aplicará dicho porcentaje.

Notifíquese,

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ