

Radicación	05001 31 03 022 2020 00235 00
Tipo de Proceso	Verbal – Imposición de Servidumbre Eléctrica
Demandante	Empresas Públicas de Medellín E.S.P
Demandada	Hacienda Velaba S.A.S.
Vinculada	Gobernación de Antioquia
Sentencia Nro.	003
Instancia	Primera
Decisión	Sentencia de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Dieciocho (18) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y agotadas las etapas correspondientes, se procede a proferir sentencia de que trata el numeral 7° del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015; en la cual se resolverá si es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, es decir, si se cumplen los presupuestos previstos en el ordenamiento jurídico para que se ordene la imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica y de telecomunicaciones sobre los predios de la demandada.

2. ANTECEDENTES

2.1 La demanda

1. Empresas Públicas de Medellín E.S.P., formuló demanda de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica y de telecomunicaciones, en los términos del artículo 18 de la Ley 126 de 1938, Ley 56 de 1981 y artículos 57 y 117 de la ley 142 de 1994, en contra de quien aparece como titular de dominio de los predios a afectar y respecto de quien ostentan derecho real inscrito, esto, Hacienda Velaba S.A.S., trámite al que fue vinculada la Gobernación de Antioquia. Para el efecto, señaló que tiene previsto realizar la construcción del proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), y las líneas de transmisión de Energía Eléctrica asociadas y de telecomunicaciones; obra que se cataloga como de interés social y utilidad pública.
2. Se afirmó que lo que se busca con este proyecto es garantizar el cubrimiento de la demanda de energía eléctrica y su calidad operativa durante el corto y mediano plazo en los municipios del noroccidente (zona Urabá) del Departamento de Antioquia e incrementar la confiabilidad en la prestación del servicio de energía eléctrica a los habitantes del Urabá Antioqueño, ya que, fue identificado en el Plan de Expansión de Referencia Generación-Transmisión 2017-2031, adoptado por el Ministerio de Minas y Energía mediante la Resolución MME40790 del 31 de julio del 2018.

3. De igual modo, se precisó que según el plano general en el cual figura el curso que habrá de seguir el citado proyecto, este debe pasar por los bienes inmuebles de propiedad del demandado, denominados “La Esperanza” y “La Alcalá” ambos ubicados en la vereda Punto Rojo, corregimiento Nueva Colonia, jurisdicción del municipio de Turbo - Antioquia, identificados, en su orden, con las matrículas inmobiliarias número 034-3592 y 034-1773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo.
4. El bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 034-3592 fue adquirido por la sociedad HACIENDA VELABA S.A.S., en su momento: Hacienda Velaba Morris y CIA en Comandita por Acciones, a través de compraventa celebrada con el señor MILLARD KING MORRIS ADAMS, por medio de escritura pública No. 1183 del 01 de agosto de 1980 protocolizada en la Notaria Doce del Circulo Notarial de Medellín, el cual cuenta con un área aproximada de 73,13 hectáreas, y sus linderos obran en la escritura pública No. 3857 del 28 de junio de 1989, protocolizada en la Notaría Quince del Circulo Notarial de Medellín, así:

“Un lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, conocido con el nombre de “La Esperanza”, situado en la vereda “Micuro” del municipio de Turbo, Departamento de Antioquia, comprendido por los siguientes linderos generales: Por el Norte: En longitud aproximada de 796.00 metros, con la carretera a Nueva Colonia; Por el Sureste: En longitud aproximada 600 metros con propiedad que es o fue de la señora Delia Rosa Espinosa; Por el Suroeste: En longitud aproximada de 388 metros, con propiedad de Banacol; Por el Occidente: En longitud aproximada de 815 metros, con la finca “Alcalá” propiedad que es o fue de Mauricio Niño y Carlos Herrera; Por el Oriente: En longitud aproximada de 950 metros con la finca “Yerbazal” propiedad que es o fue de “Agropecuaria Yerbazal Ltda”. El inmueble así descrito queda con un área de 76,13 hectáreas aproximadamente y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 034-0003592

5. Por su parte, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 034-1773 fue adquirido por la sociedad HACIENDA VELABA S.A.S., en su momento hacienda Velaba Ltda., a través de compraventa celebrada con la sociedad CULTIVOS RANCHO ALEGRE S.A. por medio de escritura pública No. 3746 del 20 de diciembre de 2004 de la Notaría Diecisiete del Circulo Notarial de Medellín, el cual cuenta con un área aproximada de 60,3958 hectáreas, y sus linderos obran en la escritura pública No. 1833 del 6 de diciembre de 2012 protocolizada en la Notaría Única del municipio de Turbo, así:

“Un resto de terreno rural ubicado en el corregimiento Nueva Colonia, municipio de Turbo, Departamento de Antioquia con un área aproximada de sesenta hectáreas más tres mil novecientos cincuenta y ocho cinco metros cuadrados (60 has + 3958,5ms2) y comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte con la finca Velaba y área urbana de Buena Colonia. Sur: Con la finca Guadalupe. Oriente: Con la finca La Esperanza; Occidente: con el área segregada, finca Guadalupe”

6. Por esa razón, se hace necesaria la imposición de la servidumbre solicitada, para el proyecto indicado, dentro de los predios “La Esperanza” y “La Alcalá” de propiedad de La Hacienda Velaba S.A.S.

Con respecto al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 034-3592, para la construcción del Proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), EPM requiere la constitución de la faja de servidumbre y la instalación de tres (3) torres, identificadas en los documentos: “Plano colindantes 034-3592 1 de 3; Plano predial 034-35-92 2 de 3; Plano predial 034-3592 3 de 3 y documento denominado Dictamen sobre constitución de servidumbre del predio con MI 034-3592 (v-10-19-1050); que se resumen a continuación:

INFORMACIÓN DE SERVIDUMBRE EN EL PREDIO	
ANCHO DE SERVIDUMBRE (m):	20
LONGITUD DE SERVIDUMBRE (m):	838.14
ÁREA DE SERVIDUMBRE (m2):	16571.34
ABSCISA INICIAL (m):	ABSCISA FINAL (m):
Línea El Tres-Nueva Colonia 17743.35	Línea El Tres-Nueva Colonia 18545.14
Línea Nueva Colonia-Apartadó 1850.3	Línea Nueva Colonia-Apartadó 2675.79
TORRES:	T64 (Norte:1368527.27-Este: 1041816.28) T65 (Norte:1368486.78-Este: 1041548.37) T66 (Norte:1368458.78-Este: 1041298.64)

COORDENADAS SERVIDUMBRE				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1.368.461,79	1.041.834,69	1-2	59,69
2	1.368.516,25	1.041.810,27	2-3	263,56
3	1.368.476,86	1.041.549,67	3-4	519,79
4	1.368.418,01	1.041.033,22	4-5	20,21
5	1.368.438,22	1.041.033,81	5-6	516,57
6	1.368.496,70	1.041.547,06	6-7	284,62
7	1.368.540,11	1.041.828,32	7-8	23,43
8	1.368.516,69	1.041.829,07	8-1	55,19

ÁREA TOTAL DEL PREDIO	761.300 m²	CÓDIGO DE SERVIDUMBRE	UNCA_052
PORCENTAJE DE INTERVENCIÓN	2,17 %	CANTIDAD DE TORRES	3
ÁREA DE INTERVENCIÓN	16.571,34 m²	TORRES	T64, T65, T66
ÁREA DE TORRES	147 m²	LONGITUD	838,14 m
ABSCISADO	ABSC. INICIAL 17+743,35km ABSC. FINAL 18+545,14km ABSC. INICIAL 01+850,30km ABSC. FINAL 02+675,79 km	ANCHO	20 m

Nota: Los datos son tomados de la ficha predial, el área final de la torre al finalizar la etapa constructiva es de 49 m2.

En lo referente al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 034-

1773, para la construcción del Proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), EPM requiere la constitución de la faja de servidumbre y la instalación de ocho (8) torres, identificadas en los documentos: “Plano colindantes 034-1773 1 de 4; Plano predial 034-1773 2 de 4; Plano predial 034-1773 3 de 4, plano predial 034-1773 4 de 4 y documento denominado: “Dictamen sobre constitución de servidumbre del predio 034-1773” (V-10-19-1059); que se resumen a continuación:

INFORMACIÓN DE SERVIDUMBRE EN EL PREDIO	
ANCHO DE SERVIDUMBRE (m): 20	
LONGITUD DE SERVIDUMBRE (m): 1787.54	
ÁREA DE SERVIDUMBRE (m2): 35750.88	
ABSCISA INICIAL (m):	ABSCISA FINAL (m):
Línea El Tres-Nueva Colonia 18545.14	Línea El Tres-Nueva Colonia 20332.69
Línea Nueva Colonia-Apartadó 62.75	Línea Nueva Colonia-Apartadó 1850.3
TORRES:	
T67 (Norte:1368425.10-Este: 1041007.46)	
T68 (Norte:1368256.18-Este: 1040724.11)	
T69 (Norte:1368152.87-Este: 1040443.54)	
T70 (Norte:1368192.10-Este: 1040405.68)	
T71 (Norte:1368424.92-Este: 1040390.69)	
T72 (Norte:1368732.83-Este: 1040370.86)	
T73 (Norte:1369033.64-Este: 1040407.30)	
T74 (Norte:1369109.65-Este: 1040591.57)	

COORDENADAS SERVIDUMBRE				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1.368.418,01	1.041.033,22	1-2	22,64
2	1.368.415,41	1.041.010,74	2-3	328,66
3	1.368.247,11	1.040.728,44	3-4	306,44
4	1.368.141,23	1.040.440,87	4-5	64,71
5	1.368.187,80	1.040.395,94	5-6	546,45
6	1.368.733,11	1.040.360,82	6-7	309,79
7	1.369.040,66	1.040.398,07	7-8	196,04
8	1.369.115,40	1.040.579,31	8-9	25,09
9	1.369.139,36	1.040.571,85	9-10	20,03
10	1.369.144,34	1.040.591,25	10-11	42,37
11	1.369.103,89	1.040.603,84	11-12	202,63
12	1.369.026,63	1.040.416,52	12-13	296,23
13	1.368.732,55	1.040.380,90	13-14	537,25
14	1.368.196,40	1.040.415,42	14-15	44,32
15	1.368.164,51	1.040.446,20	15-16	291,54
16	1.368.265,24	1.040.719,79	16-17	331,09
17	1.368.434,79	1.041.004,18	17-18	29,83
18	1.368.438,22	1.041.033,81	18-1	20,21

ÁREA TOTAL DEL PREDIO	603.958,5 m²	CÓDIGO DE SERVIDUMBRE	UNCA_053
PORCENTAJE DE INTERVENCIÓN	5,92 %	CANTIDAD DE TORRES	8
ÁREA DE INTERVENCIÓN	35.750,88 m²	TORRES	T67, T68, T69, T70, T71, T72, T73, T74
ÁREA DE TORRES	49X8=392 m2	LONGITUD	1787,54 m
ABSCISADO	ABSC. INICIAL 18+545,14 Km ABSC. FINAL 20+332,69 Km ABSC. INICIAL 00+062,75 Km ABSC. FINAL 01+850,30 Km	ANCHO	20 m

Nota: Los datos son tomados de la ficha predial, el área final de la torre al finalizar la etapa constructiva es de 49m2.

7. Según actas de inventario y avalúo, el valor estimado de la indemnización se determinó sobre cada bien inmueble, así:

Sobre el predio con matrícula inmobiliaria No. 034-3592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo, por un valor de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS M/L (\$136.146.148).

Respecto del predio con matrícula inmobiliaria No. 034-1773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo, por un valor de QUINIENTOS VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/L (\$522.533.314).

2.2. La Pretensión.

1. CONSTITUIR a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. –EPM-, servidumbre de conducción de energía sobre lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en la vereda Punto Rojo, corregimiento Nueva Colonia del municipio de Turbo - Antioquia, el cual tiene una extensión superficiaria de aproximadamente 73,13 hectáreas, identificado con matrícula inmobiliaria No. **034-3592** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo y cédula catastral número 837200600000038000000000, de propiedad de la sociedad HACIENDA VELABAS.A.S., sobre faja de terreno propiedad de la sociedad demandada, para el proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), y se autorice la construcción de las tres torres Correspondientes a los planos anexos.
2. CONSTITUIR a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. –EPM-, servidumbre de conducción de energía sobre lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en la vereda Punto Rojo, corregimiento Nueva Colonia del municipio de Turbo - Antioquia, el cual tiene una extensión superficiaria de aproximadamente 60,3958 hectáreas, identificado con matrícula inmobiliaria No. **034-1773** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo y cédula catastral número 8372006000000900037000000000, de propiedad de la sociedad HACIENDA VELABA S.A.S., sobre faja de terreno propiedad de la sociedad demandada, para el proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), y se autorice la construcción de las ocho torres correspondientes.
3. Se AUTORICE a EPM a:
 - Pasar las líneas de conducción de energía eléctrica por la zona de servidumbre de los predios afectados con matrículas inmobiliarias Nos. 034-3592 y 034-1773.
 - Permitir a su personal y contratistas, transitar libremente por la zona de servidumbre para construir sus instalaciones, verificarlas, repararlas, modificarlas, mejorarlas, conservarlas, mantenerlas y ejercer su vigilancia.
 - Remover cultivos y demás obstáculos que impidan la construcción o mantenimiento de las líneas.
 - Construir ya sea directamente o por intermedio de sus contratistas, vías de carácter transitorio y/o utilizar las existentes en los predios de los demandados 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.

4. 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 las servidumbres.
5. Oficiar al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Turbo, para que realice la inscripción de la sentencia de constitución de servidumbres de conducción de energía eléctrica a favor de las EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. en los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 034-3592 y 034-1773.
6. Fijar el valor de la indemnización por la imposición de las servidumbres en los predios de los demandados en la suma total de SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOSSESENTA Y DOS PESOS M/L (\$658.679.462).
7. Condenar en costas al demandado, en el evento de que se opusieren a las pretensiones de la demanda.

2.3. El trámite procesal.

1. El proceso fue repartido a este Despacho en fecha 27 de noviembre de 2020; luego de ser inadmitida y subsanarse los requisitos exigidos, fue admitida el 28 de enero de 2021. En la providencia precitada se dispuso la notificación de la demandada y vinculada por pasiva, se decretó la cautela de inscripción de la demanda y se determinó la realización de inspección a los predios, por medio de comisionado, previo a autorizar la realización de obras.

La diligencia fue comunicada a este Juzgado el pasado 20 de mayo de 2022 (PDF 43), bajo tal evento, por auto del 07 de junio de 2022 (PDF 45), se autorizó la realización de las obras.

2. Luego, la parte actora acreditó la consignación del monto de la indemnización en la suma de seiscientos cincuenta y ocho millones seiscientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y dos pesos (\$658.679.462,00).
3. En el curso del sumario, la Hacienda Velaba S.A.S., por medio de procuradora judicial (PDF 15), arrió escrito de contestación con oposición a las pretensiones, para el efecto, aportó un dictamen pericial propio y solicitó el nombramiento de los Auxiliares de la Justicia de que trata la norma especial.
4. Por su parte, la Gobernación de Antioquia adió libelo de pronunciamiento frente a los supuestos de hecho de la demanda (PDF 16), sin oponerse a los mismo, y con indicación que existe ausencia de legitimación en la causa.
5. Sobre los escritos de resistencia, EPM realizó la réplica a lugar (PDF 18).
6. Suscitado el escenario de oposición, mediante decisión del 24 de junio de 2021 (PDF

21), se procedió con el nombramiento de los peritos en los términos del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015.

7. Tras diversas comunicaciones a los Auxiliares de la Justicia para proveer el encargo encomendado, se consolidó la dupla en fecha 29 de septiembre de 2022 (PDF 26 y 54), quienes después de lograr colaboración de las partes, procedieron a realizar visita técnica para posteriormente presentar el dictamen pericial a su cargo (PDF 61).
8. Tal experticia fue objeto contradicción por ambas partes en litigio (PDF 64 y 65), razón por la cual se fijó fecha de audiencia¹ para los efectos del artículo 228 del C.G del P., al paso que se advirtió la emisión de decisión de fondo por no ser procedente la práctica de otros elementos de convicción, toda vez que, la prueba pertinente y conducente en este trámite especial no es otra que la pericia legal.
9. La audiencia fue efectuada el 31 de enero de 2024 (Archivo 76 y PDF 77), donde los expertos realizaron sustentación al dictamen y presentaron aclaración, frente a la cual no se elevó manifestación en la diligencia; allí los apoderados insistieron en que se practicaran pruebas testimoniales y citación a los expertos que efectuaron sus escritos valuativos.
10. Así, en providencia del 8 de febrero (PDF 81), se determinó denegar las pruebas por improcedentes e inconducentes, se otorgó lapso para alegar y se anticipó la emisión de decisión de fondo por medio escrito.
11. A la fecha se está pendiente de resolución de la apelación frente al anterior auto que fue concedido en el efecto devolutivo, es decir, no es impedimento para la emisión de decisión de fondo.
12. Las partes presentaron los respectivos alegatos (PDF 83, 85 y 86).

2.4. Las contestaciones.

1. Hacienda Velaba S.A.S. (PDF 15).

Sobre lo que es objeto del proceso, la indemnización de perjuicios, estableció que los dictámenes elaborados por la empresa AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.S fueron realizados por instrucción de la demandante, mismos que se encuentran calculados de forma errónea, ya que, no se tuvo en cuenta: la depreciación de activos -puente de conexión viga, el porcentaje de afectación al predio ubicado en zona suburbana, no se aplicó la valoración del perjuicios derivados de la imposición de la servidumbre a todo el predio afectado, no existe un cálculo del daño al remanente, y no se observó la imposibilidad de utilización eficiente de la fumigación aérea y sus consecuencias.

La oposición se realizó con fundamento en los dos informes de avalúos realizados por la ASOCIACIÓN LONJA DE CONSULTORES Y TASADORES –FRANCISCO L. OCHOA O., para cada uno de los predios, y que calcula así, el monto de la indemnización discriminado para cada uno de los predios quedó de la siguiente manera:

¹ PDF 66

- a. Dictamen de constitución de servidumbre de marzo de 2021 para el predio con matrícula inmobiliaria No. 034-3592, por un valor de CINCO MIL SETECIENTOS OCHO MILLONES TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M.L. (\$5.708.036.362).
- b. Dictamen de constitución de servidumbre de marzo de 2021 para el predio con matrícula inmobiliaria No. 034-1773, por un valor de CINCO MIL TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS M.L. (\$5.031.329.827).

Para el efecto recordó que Banafrut empresa que desarrolla la actividad en los predios de la demandada, localizada en la región de Urabá, y cuyo principal objeto es la producción y comercialización de banano y plátano de la más alta calidad, tanto para el mercado convencional, como el de Mercado Justo, lo que la convierte en la productora más grande de Mercado Justo o fair trade a nivel mundial. En Banafrut se emplean más de 2.500 trabajadores agrupados en 33 fincas, en un aproximado de 3.500 hectáreas de tierra. Exporta alrededor de 10 millones de cajas de fruta al año, con una tendencia permanente al crecimiento y mejoramiento de la calidad de sus productos, lo que los ubica como la tercera compañía bananera en la región de Urabá.

2. El Departamento de Antioquia (PDF 16).

Adujo no oponerse a la prosperidad de las pretensiones por no concurrir afectación a la declaratoria de utilidad pública, y de acuerdo con los planos aportados por Empresas Públicas de Medellín E.S.P. con la demanda, se evidenció que la servidumbre pretendida no afecta la declaratoria de utilidad pública que recae sobre el bien identificado con matrícula inmobiliaria 034-3592.

2.5. Los Alegatos conclusivos.

- La Gobernación de Antioquia (PDF 83).

Estatuyó que no se puede oponer a las pretensiones, pues, las misma van encaminadas a una constitución de servidumbre energética que beneficiaran a una región y por ende a su población, lo cual es proyecto que por ser de beneficio general obviamente prima sobre cualquier pretensión de índole particular, sin que le sea dable pronunciarse frente a las indemnizaciones a lugar.

- Empresas Públicas de Medellín E.S.P (PDF 85)

Sustentó sus alegatos en varios tópicos; primeramente, argumentó que los peritos no contaban con la idoneidad para sustentar el dictamen, en relación con el evaluador Ugo Ricardo Flórez Posada, dijo ser abogado de profesión, no se comprometió con la sustentación de los cálculos financieros o componentes financieros aportados en ambos dictámenes, lo cual denota su inexperiencia y desconocimiento de la materia, y en relación con el perito Jaime De Jesús Ramírez Vergara, si bien es cierto aporta con los anexos de los dictámenes un documento de Registro Abierto de Avaluadores para las categorías de avalúos 1 a la 13, también lo es que apenas se encuentra inscrito en el Registro de Avaluadores desde el 17 de febrero de 2020.

Por otra parte, fundó que concurren errores en el dictamen pericial de los Auxiliares de la Justicia que no permiten sea tenido en cuenta, toda vez que, fue valorado indebidamente el terreno, dada

la aplicación de las fórmulas establecidas en la Resolución 1092 de 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con la cual se determina un porcentaje de afectación del 88% sobre el valor comercial del terreno, que es el mismo determinado en el avalúo presentado por EPM.

Sobre el daño remanente dispuso que, se debe tener en cuenta que la única fuente de información respecto de las áreas en las cuales no se puede realizar fumigación fue obtenida por los peritos de la empresa por CAAISA, perteneciente al mismo grupo empresarial propietario de la finca Alcalá, lo que conlleva a que debió buscarse el pronunciamiento o concepto de alguna entidad imparcial que valide las áreas reales que se pueden llegar a ver afectadas por no poder realizar fumigación aérea, no siendo objetiva, imparcial e independiente la información que les haya suministrado la empresa CAAISA a los peritos.

En lo que atañe al daño emergente, los evaluadores determinan su avalúo, en la suma del VPN del daño al remanente para un periodo de 5 años más el valor proyectado a perpetuidad de este VPN. En este punto se colige que los peritos realizaron una estimación doble de la misma afectación, ya que en caso de haberse demostrado (lo cual no ocurrió en el proceso) la existencia de una afectación a perpetuidad, debieron haber realizado los cálculos a partir de los daños ocurridos en el primer periodo y no desde el VPN calculado a 5 años, ya que está sumando valores que corresponden al mismo periodo de tiempo, generando una duplicidad en la presunta afectación.

Relativo al lucro cesante, fincó que fue basado en información y datos suministrados por los propios demandados, lo cual demuestra los sesgos en la información y en la pobre metodología de trabajo de los dos peritos.

Así las cosas, determinó que no existe sustento técnico, ni legal ni probatorio, de la presunta afectación que sufrirá la actividad económica en los predios de la empresa Hacienda Velaba S.A.S. en razón a la actividad de fumigación, toda vez que la única información o soporte que aportan los peritos corresponde a la empresa CAAISA, compañía que pertenece al mismo grupo empresarial de los demandados.

Con respecto al daño emergente futuro los peritos calculan un presunto daño a perpetuidad, aducen que el banano es un producto perenne, cuando el tiempo promedio de productividad de una planta de banano es de tres (3) años. Adicionalmente, el nivel de producción del banano está asociado a un gran número de variables externas, como son, por ejemplo: las plagas, desgaste y compactación del suelo, el clima, entre otros factores. Al calcular el daño emergente y el lucro cesante periódico futuro, los peritos, no obstante, indicar que el daño es a perpetuidad, no realizan el cálculo con el año base que es 2019, sino con el acumulado del año 2020 a 2024, lo que genera unas inconsistencias a la hora de calcular la presunta afectación, teniendo en cuenta además que la obra y trabajos de servidumbre de energía apenas fueron ejecutadas en el año 2022.

Los cálculos realizados para estimar la presunta afectación por cada ítem, parten del año 2019, sin existir explicación o sustento alguno, lo que a todas luces es errado, debido a que, de existir el daño que no se demostró, este se hizo cierto desde el momento en el cual EPM empezó a ejecutar sus obras, que fue en el año 2022 y no antes. En los estudios realizados por los peritos no se tuvo en cuenta la posibilidad de fumigar las plantaciones de banano en las áreas buffer (áreas presuntamente afectadas con la instalación de infraestructura de energía eléctrica) con fertilizantes y fungicidas, adoptando drones agrícolas; lo que implicaría optimización de agua,

insumos, mano de obra, eficiencia en la fumigación, entre otros. De fumigarse con esta nueva tecnología, no se generaría una pérdida en la productividad como la planteada en los dictámenes periciales. El cálculo del lucro cesante se realiza teniendo en cuenta los ingresos totales de la empresa bananera, y no las utilidades, tal como lo exige la Resolución del IGAC No. 620 de 2008 en su artículo 31, al indicar: *“Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos, su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo”*.

Todo lo anterior, denota graves errores en el método valuativo de los Auxiliares de la Justicia.

- La Hacienda Velaba S.A.S. (PDF 86).

Asentó que luego de revisar el contenido de los dictámenes, y practicados los interrogatorios a los peritos, no puede quedar duda que el avalúo aportado por EPM resulta insuficiente para estimar los rubros de daño emergente actual, daño emergente futuro, lucro cesante periodo vencido y lucro cesante periodo futuro, conceptos que hacen parte de la indemnización integral a la que tiene derecho la sociedad HACIENDA VELABA S.A.S, sin que pueda verse afectada por el desconocimiento de EPM y la empresa contratista encargada de los avalúos, sobre los efectos adversos que se han generado en las actividades bananeras que ambas fincas desarrollan.

Para el efecto en la práctica del interrogatorio a los peritos, EPM no logró desvirtuar las conclusiones en cuanto a la existencia de unas mayores afectaciones dentro del rubro del lucro cesante y daño emergente, que no fueron incluidos dentro del dictamen elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar SAS, sus objeciones no vieron un sustento y tuvieron una respuesta idónea por parte de los profesionales, así, no quedó ninguna duda respecto de los sustentos técnicos y legales de la afectación con la que queda la sociedad propietaria de los predios en su actividad económica.

En sus objeciones EPM dejó evidente su desconocimiento en los temas bananeros, al desconocer algo que científicamente está comprobado, el banano es una planta perenne, en igual sentido, quedó suficientemente claro que la posibilidad de realizar una fumigación a través de drones resulta ineficiente, y basta con verificar que hoy día ninguna empresa bananera cuenta con este sistema, o al menos no se ha reemplazado en su totalidad el método de fumigación a través de aeronaves.

En ese orden, y conforme lo expuesto, existe suficiente fundamento jurídico y técnico para concluir que el avalúo aportado con la demanda no resulta el idóneo y justo para estimar el valor a pagar con ocasión de la imposición de servidumbre eléctrica. Esto deja decantada la discusión a si se debe tener presente entonces el dictamen realizado por el Dr. Francisco Ochoa y Ricardo Arango, o el decretado como prueba de oficio y presentado por los peritos Ugo Ricardo Flórez y Jaime Ramírez.

En esa misma línea, si bien es cierto que ambos dictámenes son concluyentes en los mismos puntos que se discuten, esto es, que existen afectaciones en la operación de fumigación, que eso implica una enfermedad para el banano y que se deba complementar la desinfección por otros métodos manuales, que esto conlleva unos sobrecostos, y que además implica unos efectos negativos directos en las cajas de banano exportables, debe tenerse presente que el ejercicio de los peritos Ugo Ricardo Flórez y Jaime Ramírez contiene algunas imprecisiones al momento de realizar el cálculo.

De acuerdo a la explicación dada por el perito Jaime Ramírez en la audiencia de rendición del dictamen desde el minuto 3:19:34, y conforme a la complementación que realizaron al dictamen que resultó en una disminución del avalúo por cada matrícula inmobiliaria, para determinar el valor total de venta por caja descontaron todos los costos asociados a la actividad, sin embargo, no todos los valores que se clasifican como costos deben ser descontados del ejercicio, puesto que existen costos que son fijos y que persisten a pesar de que haya habido unas modificaciones en la operación, tales como el costo asignado al pago de la nómina de empleados, el transporte del producto, entre otros, los cuales no llegan a ser de un 66% cómo se anota en la respuesta a la objeción 7 allegada por EPM, por el contrario, al costo variable que debe descontarse y que no representa más de un 30 por ciento de la utilidad.

De esta manera es un despropósito a todas luces entonces, que, en el informe realizado por los peritos nombrados por el despacho, se descuente un porcentaje del 66% sin considerar, que existen costos, que con la existencia de las redes eléctricas siguen existiendo para el productor, por lo que ese porcentaje debió ser inferior, como bien se realiza en el informe de avalúo allegado, y desarrollado por el perito Francisco Ochoa Ochoa.

En ese orden, la sentencia deberá contener los conceptos y las sumas de dinero que fueron indicadas para cada predio, teniendo de presente, que no deberían considerarse los costos variables, y los costos fijos.

Finalmente, puso de presente que, al ser un proyecto, en el cual se encuentran inmiscuidos un número importante de procesos judiciales, en donde actúa como demandante las Empresas Públicas de Medellín, ya se han venido expidiendo sentencias que constituyen un precedente horizontal, y en el cual, se ha reconocido la existencia de un perjuicio significativo en el cultivo, por la forma en que se desarrolla el mismo, por ejemplo, la sentencia del Juzgado 16 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en proceso con radicado 05001 31 03 016 2022 00270 00.

3. CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES: Los presupuestos procesales, considerados como requisitos para la conformación válida de la relación jurídico procesal, se cumplen a cabalidad en el caso que nos ocupa, en tanto que el Despacho es competente para conocer de la controversia en atención al lugar del domicilio de la entidad demandante, pues fue creada como Establecimiento Público mediante el Acuerdo 58 del 06 de agosto de 1955 expedido por el Concejo de Medellín; transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, con personería jurídica y patrimonio independiente, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo N° 69 de 1997 y regida por los estatutos contenidos en el Acuerdo 12 de 1998 expedidos por el Concejo de Medellín. De igual manera, el libelo, cumplió los requisitos de índole formal y especial consagrados en la legislación procesal civil vigente en su momento; las partes, son sujetos de derechos y obligaciones que pueden, válidamente, adquirir aquellas y contraer éstas; y, por último, quienes comparecieron al proceso, lo hicieron por intermedio de profesionales idóneos con derecho de postulación.

3.1. EL PROBLEMA JURÍDICO: El problema jurídico a resolver, según las particularidades propias de este proceso, se circunscribe a determinar si se cumplen los presupuestos previstos en el ordenamiento jurídico para que se ordene la imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica y de telecomunicaciones sobre los predios de

la demandada y el monto de la indemnización, o si, por el contrario, no se observan satisfechos a cabalidad y, en consecuencia, deben negarse las pretensiones.

3.2. Fundamento Legal de la Acción.

En el artículo 58 de la Constitución Política se establece la garantía de la propiedad privada, sin embargo, se apunta que ésta debe ceder al interés público o social cuando entre en conflicto con la aplicación de una ley expedida con motivos de utilidad pública o interés social. Así, la servidumbre legal constituye una de las limitantes constitucionales al derecho de propiedad, por ser inherente a ella un sacrificio económico del propietario del bien afectado, por lo que se requiere una ley que la autorice y determine sus causales (Luis Alonso Rico Puerta, *El Derecho de Propiedad de los Particulares*, Sello Editorial, Medellín, 2013. Páginas 131-141).

Conforme lo preceptúa el artículo 879 del Cód. Civil Colombiano, implica que se imponga un gravamen sobre un predio en utilidad de un predio de propiedad de distinto dueño. Constituye un derecho real por medio del cual el titular del mismo se aprovecha del gravamen o carga impuesta al predio denominado sirviente (Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, *Bienes*, Ed, Temis, Bogotá – Colombia, 2010. Página 456).

Referente a la servidumbre de energía eléctrica, en los albores del siglo pasado, el legislador en el artículo 21 numeral 14 de la Ley 21 de 1917 estableció que se puede imponer servidumbre para el establecimiento, conservación y ensanche del alumbrado eléctrico o de otra clase semejante de las poblaciones, caseríos y establecimientos públicos para el efecto de colocar postes, cables, alambres, aisladores, adquirir conducir aguas para los motores.

Posteriormente el artículo 18 de la Ley 126 de 1938, señaló que se grabarán con servidumbre legal de conducción de energía eléctrica los predios por los cuales deben pasar las líneas respectivas.

El artículo 25 de la Ley 56 de 1981 indica que la servidumbre de conducción de energía eléctrica prevista en la norma inmediatamente citada supone para las entidades públicas que tienen a su cargo la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión, 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, ocupar zonas objeto de servidumbre, transitar por los mismos, adelantar obras, ejercer vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para su ejercicio.

El artículo 27 de dicha norma establece los requisitos de la demanda, como el plano que determine la línea objeto del proyecto con la demarcación específica del área, el inventario de los daños que se causen, el estimativo del valor realizado por la entidad de forma explícita y discriminada y el certificado libertad y tradición del predio, en tanto que el artículo 29 faculta al demandado oponerse al estimativo de los perjuicios con solicitud ante el juez dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, que designe peritos, uno de la lista de auxiliares que disponga el Tribunal Superior y otro de la lista del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que avalúen los daños que se causen y tasen la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre.

Por su parte, el Decreto 2580 de 1985, reglamentario de dicha ley, reitera los requisitos anunciados, y precisa el trámite del proceso de imposición de servidumbre eléctrica; destaca que

la inspección judicial debe practicarse dentro de los cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la presentación de la demanda, en la cual se autorizará la ejecución de las obras que sean necesarias para el goce efectivo de la servidumbre, la designación de los dos peritos, y la intervención de un tercero, este también de la lista del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para dirimir el desacuerdo que pudiese presentarse entre aquellos, y la obligatoriedad de consignar la diferencia por parte de la entidad demandante de resultar mayor a la estimada.

Ahora, el artículo 56 de la Ley 142 de 1994 predica la declaratoria de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de los espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas.

A su turno el artículo siguiente establece que cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por los predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos. Pregon la norma, que el propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo con los términos establecidos en Ley 56 de 1981.

Actualmente el procedimiento especial previsto en la Ley 56 de 1981, se compendia en el Decreto 1073 de 2015, concretamente en los siguientes artículos: 2.2.3.7.5.1., 2.2.3.7.5.2, 2.2.3.7.5.3.

4. EL CASO CONCRETO

Con fundamento en las consideraciones que preceden y las normas en cita, esta judicatura abordará el caso concreto planteado, a efectos de verificar si en el presente asunto se dan los presupuestos para la prosperidad de la demanda de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica,

Encontramos certificado de existencia y representación legal de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. –EPM en el que consta que es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, con personería jurídica y patrimonio independiente, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo N° 69 de 1997 y regida por los estatutos contenidos en el Acuerdo 12 de 1998 expedidos por el Concejo de Medellín, cuyo objeto social es prestar servicios públicos domiciliarios donde se incluye la energía y otros servicios de telecomunicaciones.

Se advierte, además, que la referida entidad adoptó y ordenó la ejecución de un proyecto para cuya realización se requiera la imposición de la servidumbre.

Asimismo, está acreditado que la demanda se dirige contra los actuales titulares de derechos reales principales sobre los predios sirvientes, pues milita en el expediente certificado de tradición de los inmuebles denominados “La Esperanza” y “La Alcalá” que se encuentran ubicados en el municipio de Turbo, Departamento de Antioquia, identificados con las matrículas inmobiliarias número 034-3592 y 034-1773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo, donde consta que la Hacienda Velaba S.A.S., es la propietaria del bien y que la entidad territorial vinculada al trámite Gobernación de Antioquia, posee declaratoria de utilidad pública sobre el primer predio en mención, y si bien se reporta hipoteca en favor del Banco Agrario de Colombia, este derecho real es accesorio y no principal, de ahí

que no se estimara procedente su vinculación.

La demanda, cumplió con lo establecido en los artículos 82 y 83 del C.G.P., pues al momento de admitirse, se verificaron dichos requisitos y ante su observancia, se emitió providencia admisorio.

Al libelo, se acompañó copia de los planos generales en el que figuran el curso que habrá de seguir la línea objeto del proyecto con la demarcación específica del área, acta de inventario de daños, acta de avalúo y certificados de matrícula inmobiliaria No. 034-3592 y 034-1773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo, documentos que obran en los Archivos 1 y 4 del expediente digital.

También consta en el expediente, comprobante de depósito judicial por valor de indemnización de los perjuicios con ocasión del paso de la servidumbre, en la suma de seiscientos cincuenta y ocho millones seiscientos ochenta y siete mil cuatrocientos sesenta y dos pesos (\$658.687.462,00), por concepto del estimativo del valor de la indemnización (PDF 05).

Por último, se advierte que al momento de conocer la demanda se verificó el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 del C.G.P. En efecto, junto con la demanda se anexó el poder, la prueba de la existencia y representación legal de la demandante, las pruebas que se pretendió hacer valer y demás adjuntos exigidos.

De lo dicho precedentemente se tiene que la parte demandante cumplió con los presupuestos objetivos consagrados en el ordenamiento vigente.

Ahora, en relación con la contraparte, es necesario reiterar que la Hacienda Velaba se opuso a la prosperidad de las pretensiones bajo el argumento que los dictámenes elaborados por la empresa AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.S realizados por instrucción de EPM se encuentran calculados de forma errónea, pues no se tuvo en cuenta: la depreciación de activos -puente de conexión viga, el porcentaje de afectación al predio ubicado en zona suburbana, no se aplicó la valoración del perjuicios derivados de la imposición de la servidumbre a todo el predio afectado, no existe un cálculo del daño al remanente, y no se observó la imposibilidad de utilización eficiente de la fumigación aérea y sus consecuencias.

La objeción se realizó con fundamento en los dos informes de avalúos realizados por la ASOCIACIÓN LONJA DE CONSULTORES Y TASADORES –FRANCISCO L. OCHOA O., para cada uno de los predios, y que calculó una indemnización con base en valores reales y comprobados.

De esta manera las cosas, y corroborada la prueba obrante en el sumario², estima la Agencia como probados los siguientes hechos:

1. La necesidad de la servidumbre conforme al proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV).
2. Los inmuebles objeto de servidumbre son las matrículas 034-3592 y 034-1773.

² Archivo 1, 4 y 20 de la parte actora.

Archivo 15 y 18 de la demandada.

Archivos 61 - 76 y 78 a 80 que corresponde a los dictámenes periciales.

3. Entre las partes no se llegó a un acuerdo sobre el valor de la indemnización.
4. EPM pretende pagar una indemnización por valor de SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/L (\$658.679.462), discriminados de la siguiente manera: CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS M/L (\$136.146.148), para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 034-3592; y QUINIENTOS VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/L (\$522.533.314), para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 034-1773).
5. Hacienda Velaba, conforme a su estimación, los perjuicios causados ascienden a DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS M.L. (\$10.739.366.189), discriminados así:
 - a. Dictamen de constitución de servidumbre de marzo de 2021 para el predio con matrícula inmobiliaria No. 034-3592, por un valor de CINCO MIL SETECIENTOS OCHO MILLONES TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M.L. (\$5.708.036.362).
 - b. Dictamen de constitución de servidumbre de marzo de 2021 para el predio con matrícula inmobiliaria No. 034-1773, por un valor de CINCO MIL TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS M.L. (\$5.031.329.827).
6. El dictamen pericial aportado por los peritos designados por el Despacho, fijó como valor de la indemnización, la suma de para la FINCA ALCALÁ de \$3.257.996.154 (TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M.L.), y para la FINCA LA ESPERANZA es de \$2.705.239.351 (DOS MIL SETECIENTOS CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M.L.)

Y como hechos no probados, se tiene:

1. El valor de la indemnización producto de la afectación a los predios por la imposición de la servidumbre, respecto del área total de los bienes inmuebles objeto de servidumbre.

Despuntado lo precedente, no emerge duda alguna que se cumplen los elementos axiológicos para la imposición de la servidumbre, tan es así que la parte demandada no se puso a ello, para lo cual, lo que aquí corresponde determinar es la indemnización justa de cara a la real afectación a los predios sirvientes.

En esta línea de análisis, el debate probatorio que es conducente con miras a estimar el valor de la indemnización, se enmarca en los estimativos y dictámenes periciales aportados al plenario, mismos que deben observarse en unidad con los demás elementos de convicción que obran en el expediente, para determinar la cercanía de cada uno de ellos a la realidad material de la afectación que se gesta por la imposición del gravamen.

Recuérdese que el artículo 232 de la Ley Adjetiva, plasma que la experticia debe ser apreciada bajo las prerrogativas de la sana crítica, conforme a su claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos y aptitud de los peritos.

De esta manera, la Corte Constitucional³ se pronunció en lo que refiere a la valoración del dictamen pericial por parte del juzgador:

“La valoración del dictamen pericial implica llevar a cabo un proceso de orden crítico con el fin de obtener certeza respecto de los hechos y conclusiones sobre los que versa la experticia. Para ello, el juez debe apreciar aspectos relativos (i) al perito, (ii) al agotamiento formal de los mecanismos para llegar a un dictamen suficiente, y (iii) a la coherencia interna y externa de las conclusiones. En cuanto a lo primero, deben verificarse las calidades y la probidad del perito. En segundo lugar, son objeto de apreciación los elementos (exámenes, experimentos, cálculos, etc.) en los cuales se apoyó el perito para sus indagaciones. En tercer lugar, debe examinarse la coherencia lógica del dictamen, el carácter absoluto o relativo que le da el perito a sus afirmaciones, la suficiencia de los motivos que sustentan cada conclusión, y la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos. (...)”.

Sobre lo pertinente, esto son, los dictámenes periciales, se estima sobre cada uno lo que a continuación se expresa.

Los dictámenes sobre constitución de servidumbre de los predios con MI 034-3592 (v10-19-1050) (148 a 166 C, 1) y MI 034-1773 (v10-19-1059) (360 a 382 C, 1), aportados por EPM, se estima que, si bien hizo uso de las fórmulas establecidas en la Resolución 1092 de 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para determinar la afectación de los terrenos, no se compadeció con la real aflicción sufrida, puesto que, no tuvo en cuenta situaciones de trascendencia como los daños al remanente, que se circunscribe en afectaciones en otras áreas de los inmuebles disimiles a la de gravamen por la construcción de las torres y el tendido que impide la fumigación eficiente, los daños al sistema de control sanitario de plagas y enfermedades, eventos que acarrean sobrecostos actuales y futuros que debe asumir la demandada para contrarrestar los efectos nocivos de la servidumbre.

Para esta Instancia resulta exigua la valoración realizada por EPM, ya que, la información financiera explicada en los dictámenes de la demandada y el de oficio por ministerio de la ley, dan cuenta que la actividad económica bananera de alta calidad e industrialización en los predios en *Litis*, es de las más importantes en el mercado nacional y mundial, la cual genera exportación de alrededor de 10 millones de cajas de fruta al año, con una tendencia permanente al crecimiento y mejoramiento lo cual se demuestra con una constante de al menos 20 años. Estas razones son suficientes para no adoptar la posición de la demandante.

A su turno, es claro que las experticias de la demandada realizada por la Asociación Lonja de Consultores y Tasadores –Francisco L. Ochoa O. y la de los Auxiliares de la Justicias Ugo Ricardo Flórez y Jaime de Jesús Ramírez, son coincidentes en cuanto a los perjuicios reales a calcular, los cuales se congloban en el pago integral, no obstante, se considera como mayor acierto los aportados por los expertos de oficio, al calcular la indemnización derivado de las Resolución 620 y 1092 del IGAC, última que contempla en su artículo 6 el daño emergente y lucro cesante como parte de la indemnización, mismo que dista del perjuicio remanente, en la medida que este se calcula respecto de las áreas marginales a la servidumbre pero que se afectan por ella, en atención a fenómenos como aspersión deficiente, pérdida del fruto y sobrecostos para suplir tal situación, además de estarse en un escenario de perpetuidad de una actividad comercial de alta producción de acuerdo a sus resultados palpables de hace más de 20 años y de los que se presume su continuidad. Es decir, los avalúos comerciales de los bienes inmuebles

³ Sentencia T-269 de 2012.

utilizaron los métodos señalados en las Resoluciones que regulan la materia, expedidas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" el cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, Ley 56 de 1981, Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1988.

En este orden, la experticia conjunta despejó todas las dudas que esta Juez colegia en el asunto, su intervención fue asertiva, objetiva, imparcial y comprobada, donde se destaca de su exposición los siguientes aspectos:

El dictamen pericial partió de la visita de campo durante dos (2) días a los bienes objeto de la servidumbre, la cual se concentró en el área de gravamen, la producción de banano y de las áreas de afectación por aspersión y fumigación, aunado a entrevista con el personal de las tres (3) empresas que laboran en los predios de la Hacienda Velaba S.A.S.

Se usó un método comparativo de mercado para valorar los terrenos; los factores de perjuicios se hicieron con el método de renta, y para el tema de los cultivos se dispuso la utilidad neta, conforme la Resolución 620 y 1092 del IGAC.

Para la realización de la experticia se contrastó la información técnica de los dictámenes de parte, razón por la que la liquidación de los perjuicios se tomó desde el 2019, además de ser el punto en que se determinó la necesidad de la servidumbre.

En lo que atañe al daño remanente, se trata de un perjuicio novedoso que se genera por la afectación al área aledaña al tendido eléctrico que perturba la producción del banano, dado que la aspersión debe hacerse a ras de la plantación, donde el avión debe efectuar maniobras de parábola que acarrea una cobertura deficiente, por lo que debe sufragarse un sobrecosto en la producción, sin que sea posible minimizarlo, en la medida que las alternativas de aspersión son más costosas. Con estos datos, se realizó el modelo matemático para el cálculo del daño remanente. La información fue teórica y luego verificada en campo; se partió de los estudios y pruebas hechas por la empresa agrícola de aspersión denominada Caaisa.

Sobre el tema de fecha de inicio de obras y finalización, se tuvo como soporte las fechas de ambos dictámenes para que pudiera ser comparable. No se partió de la cifra dispuesta en las dos experticias, sino aquella que fue confrontada con la información del proceso y el trabajo de campo.

En lo referente a la perpetuidad del cultivo, es claro que la mata tiene perennidad, pero no la producción, ya que, esta da “retoños” que van a continuar con la productividad, incluso, esta información la trajo EPM en su dictamen. La producción de la finca es de alta industrialización, por lo que se requiere complejos niveles de asepsia para evitar contaminación. La Hacienda tiene cultivos desde hace más de 20 años con proyección de mantenerse en el tiempo, los cuales son anteriores a la servidumbre, sin embargo, dado el gravamen y sus afectaciones, no es posible determinar su perpetuidad, en virtud a que se presentan riesgos de contaminación y producción que antes no existían.

El sobrecosto por la aspersión manual se genera porque la forma eficiente es la aspersión aérea, entonces las plantas no logran ser fumigadas en debida forma, de ahí que deba contratarse otros métodos y adquirirse materia prima para lograr la fumigación, aun así, no será eficiente. Con la servidumbre, a ciertas plantas deben hacerse cortes que no permiten su crecimiento adecuado,

estos gajos no pueden ser exportado, lo que genera pérdidas.

El daño remanente se da, también, por una situación en cascada; al año se verificó una pérdida de fruta, información que tiene soporte en estudios técnicos⁴. Se auscultó otros métodos de aspersión, pero no son viables de acuerdo a las conclusiones ligadas al trabajo de campo; estos son eficientes para cultivos menores, no para cultivos extensos. Es cristalino que con el tendido eléctrico las avionetas no podrán pasar por allí. Conclusiones que emanan del apoyo dado por Agura y Banafut, a través de sus ingenieros agrónomos, se ultimó que el daño es relevante para empresas exportadoras.

Y, para el Despacho cobró certeza en cuanto al valor de la indemnización calculada, la adenda efectuada donde partió de la perdida probable de la finca del 8% al 9% por factores como el clima. La fórmula de valor a perpetuidad, toma el valor presente neto a 5 años y luego se calcula el valor a perpetuidad, se trata de suma de ciclos económicos, la fórmula resta ese concepto inicial. El daño emergente y lucro cesante futuro, fueron calculados con la utilidad neta, donde la zona es tan tecnificada en la producción de banano que tienen plantas hasta de 70 años, lo cual muestra la proyección a perpetuidad. Sobre el valor del dólar, se determinó el más bajo de 2019, lo cual es acertado de acuerdo a los criterios de negociación.

En ese orden de ideas, conforme los preceptos contenidos en el artículo 111 del Decreto 222 de 1983, la entidad en favor de la cual se impone la servidumbre está en la obligación de indemnizar debidamente al propietario de los bienes afectados, indemnización que de acuerdo con la jurisprudencia debe ser integral; es decir, que cubra todos aquellos perjuicios que con la ocupación se le produzca.

De acuerdo a lo expuesto, se acogerá a la indemnización justa prevista por medio del dictamen pericial presentado por los Auxiliares de la Justicia, así:

- Para la FINCA ALCALÁ de \$3.257.996.154 (TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M.L.).
- Para la FINCA LA ESPERANZA de \$2.705.239.351 (DOS MIL SETECIENTOS CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M.L.)

Lo anterior, por conceptos de daño emergente, lucro cesante y perjuicio al remanente como daños patrimoniales causados con la imposición de la servidumbre.

Por otro lado, no se emitirá pronunciamiento frente a la Gobernación de Antioquia como vinculada, en mérito a que manifestaron no verse afectados con la imposición de la servidumbre.

Frente a la condena en costas, se debe precisar que al tenerse como soporte de la decisión el dictamen de oficio, sin que se acogiese los argumentos valuativos de los extremos en litigio, no ha de condenarse en costas, esto, de cara a lo normado en el numeral 5° del artículo 365 del C.G del P.

Finalmente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 363 y 364 del Código General del Proceso, visto en armonía con el artículo 6 del Acuerdo 1852 de 2003 se señala por concepto

⁴ PDF 61 - 76 y 78 a 80

de honorarios de la pericia decretada de oficio, la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000) los cuales deben ser pagados en partes iguales, por la parte demandante y demandada, sin que sea dable descontar los gastos de la pericia por haberse causado y comprobado.

Sin necesidad de más consideraciones, el **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**,

RESUELVE:

PRIMERO: IMPONER en favor de Empresas Públicas de Medellín E.S.P., servidumbre de conducción de energía y de telecomunicaciones sobre el lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en la vereda Punto Rojo, corregimiento Nueva Colonia del municipio de Turbo - Antioquia, el cual tiene una extensión superficiaria de aproximadamente 73,13 hectáreas, identificado con matrícula inmobiliaria No. **034-3592** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo y cédula catastral número 837200600000038000000000, de propiedad de la sociedad Hacienda Velaba S.A.S., sobre faja de terreno propiedad de la sociedad demandada, para el proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), y se autoriza la construcción de las tres torres Correspondientes a los planos anexos.

SEGUNDO: IMPONER en favor de Empresas Públicas de Medellín E.S.P., servidumbre de conducción de energía y de telecomunicaciones sobre el lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en la vereda Punto Rojo, corregimiento Nueva Colonia del municipio de Turbo - Antioquia, el cual tiene una extensión superficiaria de aproximadamente 60,3958 hectáreas, identificado con matrícula inmobiliaria No. **034-1773** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo y cédula catastral número 8372006000000900037000000000, de propiedad de la sociedad Hacienda Velaba S.A.S., sobre faja de terreno propiedad de la sociedad demandada, para el proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), y se autoriza la construcción de las ocho torres correspondientes.

TERCERO: SEÑALAR la franja de las servidumbres es los siguientes términos:

- Con respecto al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 034-3592, para la construcción del Proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), EPM requiere la constitución de la faja de servidumbre y la instalación de tres (3) torres, identificadas en los documentos: “Plano colindantes 034-3592 1 de 3; Plano predial 034-35-92 2 de 3; Plano predial 034-3592 3 de 3 y documento denominado Dictamen sobre constitución de servidumbre del predio con MI 034-3592 (v-10-19-1050); que se resumen a continuación:

INFORMACIÓN DE SERVIDUMBRE EN EL PREDIO	
ANCHO DE SERVIDUMBRE (m):	20
LONGITUD DE SERVIDUMBRE (m):	838.14
ÁREA DE SERVIDUMBRE (m2):	16571.34
ABSCISA INICIAL (m):	ABSCISA FINAL (m):
Línea El Tres-Nueva Colonia 17743.35	Línea El Tres-Nueva Colonia 18545.14
Línea Nueva Colonia-Apartadó 1850.3	Línea Nueva Colonia-Apartadó 2675.79
TORRES: T64 (Norte:1368527.27-Este: 1041816.28)	
T65 (Norte:1368486.78-Este: 1041548.37)	
T66 (Norte:1368458.78-Este: 1041298.64)	

COORDENADAS SERVIDUMBRE				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1.368.461,79	1.041.834,69	1-2	59,69
2	1.368.516,25	1.041.810,27	2-3	263,56
3	1.368.476,86	1.041.549,67	3-4	519,79
4	1.368.418,01	1.041.033,22	4-5	20,21
5	1.368.438,22	1.041.033,81	5-6	516,57
6	1.368.496,70	1.041.547,06	6-7	284,62
7	1.368.540,11	1.041.828,32	7-8	23,43
8	1.368.516,69	1.041.829,07	8-1	55,19

ÁREA TOTAL DEL PREDIO	761.300 m²	CÓDIGO DE SERVIDUMBRE	UNCA_052
PORCENTAJE DE INTERVENCIÓN	2,17 %	CANTIDAD DE TORRES	3
ÁREA DE INTERVENCIÓN	16.571,34 m²	TORRES	T64, T65, T66
ÁREA DE TORRES	147 m²	LONGITUD	838,14 m
ABSCISADO	ABSC. INICIAL 17+743,35km ABSC. FINAL 18+545,14km ABSC. INICIAL 01+850,30km ABSC. FINAL 02+675,79 km	ANCHO	20 m

Nota: Los datos son tomados de la ficha predial, el área final de la torre al finalizar la etapa constructiva es de 49 m2.

- Con respecto al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 034-1773, para la construcción del Proyecto Conexión Subestaciones Urabá – Nueva Colonia – Apartadó a 110.000 Voltios (110kV), EPM requiere la constitución de la faja de servidumbre y la instalación de ocho (8) torres, identificadas en los documentos: “Plano colindantes 034-1773 1 de 4; Plano predial 034-1773 2 de 4; Plano predial 034-1773 3 de 4, plano predial 034-1773 4 de 4 y documento denominado: “Dictamen sobre constitución de servidumbre del predio 034-1773” (V-10-19-1059); que se resumen a continuación:

INFORMACIÓN DE SERVIDUMBRE EN EL PREDIO	
ANCHO DE SERVIDUMBRE (m): 20	
LONGITUD DE SERVIDUMBRE (m): 1787.54	
ÁREA DE SERVIDUMBRE (m2): 35750.88	
ABSCISA INICIAL (m):	ABSCISA FINAL (m):
Línea El Tres-Nueva Colonia 18545.14	Línea El Tres-Nueva Colonia 20332.69
Línea Nueva Colonia-Apartadó 62.75	Línea Nueva Colonia-Apartadó 1850.3
TORRES:	
T67 (Norte:1368425.10-Este: 1041007.46)	
T68 (Norte:1368256.18-Este: 1040724.11)	
T69 (Norte:1368152.87-Este: 1040443.54)	
T70 (Norte:1368192.10-Este: 1040405.68)	
T71 (Norte:1368424.92-Este: 1040390.69)	
T72 (Norte:1368732.83-Este: 1040370.86)	
T73 (Norte:1369033.64-Este: 1040407.30)	
T74 (Norte:1369109.65-Este: 1040591.57)	

COORDENADAS SERVIDUMBRE				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1.368.418,01	1.041.033,22	1-2	22,64
2	1.368.415,41	1.041.010,74	2-3	328,66
3	1.368.247,11	1.040.728,44	3-4	306,44
4	1.368.141,23	1.040.440,87	4-5	64,71
5	1.368.187,80	1.040.395,94	5-6	546,45
6	1.368.733,11	1.040.360,82	6-7	309,79
7	1.369.040,66	1.040.398,07	7-8	196,04
8	1.369.115,40	1.040.579,31	8-9	25,09
9	1.369.139,36	1.040.571,85	9-10	20,03
10	1.369.144,34	1.040.591,25	10-11	42,37
11	1.369.103,89	1.040.603,84	11-12	202,63
12	1.369.026,63	1.040.416,52	12-13	296,23
13	1.368.732,55	1.040.380,90	13-14	537,25
14	1.368.196,40	1.040.415,42	14-15	44,32
15	1.368.164,51	1.040.446,20	15-16	291,54
16	1.368.265,24	1.040.719,79	16-17	331,09
17	1.368.434,79	1.041.004,18	17-18	29,83
18	1.368.438,22	1.041.033,81	18-1	20,21

ÁREA TOTAL DEL PREDIO	603.958,5 m²	CÓDIGO DE SERVIDUMBRE	UNCA_053
PORCENTAJE DE INTERVENCIÓN	5,92 %	CANTIDAD DE TORRES	8
ÁREA DE INTERVENCIÓN	35.750,88 m²	TORRES	T67, T68, T69, T70, T71, T72, T73, T74
ÁREA DE TORRES	49X8=392 m2	LONGITUD	1787,54 m
ABSCISADO	ABSC. INICIAL 18+545,14 Km ABSC. FINAL 20+332,69 Km ABSC. INICIAL 00+062,75 Km ABSC. FINAL 01+850,30 Km	ANCHO	20 m

Nota: Los datos son tomados de la ficha predial, el área final de la torre al finalizar la etapa constructiva es de 49m2.

CUARTO: SE AUTORIZA a Empresas Públicas de Medellín E.S.P. para:

- Pasar las líneas de conducción de energía eléctrica por la zona de servidumbre de los predios afectados con matrículas inmobiliarias Nos. 034-3592 y 034-1773.
- Transitar libremente su personal por la zona de servidumbre para construir sus

instalaciones, verificarlas, repararlas, modificarlas, mejorarlas, conservarlas, mantenerlas y ejercer su vigilancia.

- Remover cultivos y demás obstáculos que impidan la construcción o, mantenimiento de las líneas.
- Utilizar las líneas para sistemas de telecomunicaciones.
- 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.
- Autorizar a las autoridades militares y de policía competentes para prestarle a Empresas Públicas de Medellín, la protección necesaria para ejercer el goce efectivo de la servidumbre ya sea directamente o por intermedio de sus contratistas, realizando vías de carácter transitorias y/o utilizar vías existentes en los predios demandados para llegar a la zona.

QUINTO: 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 las servidumbres.

SEXTO: Se ORDENA la inscripción de la presente sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 034-3592 y 034-1773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo.

SEPTIMO: Se DISPONE la cancelación de la inscripción de la demanda sobre los folios de matrícula inmobiliaria 034-3592 y 034-1773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo, comunicada mediante oficio No 027 del 29 de enero de 2021.

OCTAVO: RECONOCER como valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre de conducción de energía eléctrica, a cargo de Empresas Públicas de Medellín E.S.P. y a favor de Hacienda Velaba S.A.S., así:

- Para la FINCA ALCALÁ de \$3.257.996.154 (TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M.L.).
- Para la FINCA LA ESPERANZA de \$2.705.239.351 (DOS MIL SETECIENTOS CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M.L.)

NOVENO: SE ORDENA la entrega del título judicial a la demandada Hacienda Velaba S.A.S., por los valores antes descritos.

DECIMO: FIJAR como honorarios profesionales definitivos en favor de los peritos Jaime Ramírez Vergara y Ugo Ricardo Flórez Posada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 363 y 364 del Código General del Proceso, visto en armonía con el artículo 6 del Acuerdo 1852 de 2003 la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000) los cuales deben ser pagados en partes iguales, por la parte demandante y demandada, es decir, seis millones (\$6.000.000) para cada uno.

La anterior suma deberá ser pagada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, para lo cual deberán efectuar consignación en el Banco Agrario a órdenes de este Despacho y para el proceso de la referencia; una vez realizado deberá aportar al trámite la consignación respectiva.

DECIMO PRIMERO: ABSTENERSE de condenar en costas, por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
DE MEDELLIN**

Medellín, 19/03/2024 en la fecha se
notifica la presente providencia por
ESTADOS N° 22 fijados a las 8:00
a.m.

LGM
Secretaría.

Firmado Por:
Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **a713f9454b9f4dc7b94fbf23fdded36469de3bfb3f421de2f33edd150f1092e7**
Documento generado en 18/03/2024 11:23:40 AM

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