



506804089001

San Carlos de Guaroa – Meta-, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Servidumbre petrolera
Demandante: ECOPETROL
Demandados: LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRGUEZ y HECTOR JAIME MATEUS ARIZA en calidad de poseedor
RADICACIÓN: 50680-40-89-001-2014-00046-00

I. ASUNTO A TRATAR

Dictar sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso especial de avalúo de perjuicios derivados de la imposición de servidumbre petrolera o de hidrocarburos, radicada bajo el número 50680-40-89-001-2014-00046-00, promovido por ECOPETROL S.A., contra LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRGUEZ y HECTOR JAIME MATEUS ARIZA en calidad de poseedor

II. ANTECEDENTES

2.1 LA SOLICITUD

La Empresa Colombiana de Petróleos- ECOPETROL S.A.-por medio de su representante legal quien a su vez constituyó apoderado judicial, promovió ante este Despacho demanda de Solicitud de Avalúo de Perjuicios por Imposición de Servidumbre de Hidrocarburos o Petrolera, (Ley 1274 de 2009), de carácter permanente, contra LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRGUEZ y HECTOR JAIME MATEUS ARIZA en calidad de poseedor, en su condición el primero de propietario y el segundo en calidad de poseedor del predio denominado LA FE, ubicado en el Municipio de San Carlos de Guaroa –Meta-, identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 236-0026587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín Meta.

Se persigue con la demanda que previo trámite del proceso especial contemplado en el Art. 5º de la Ley 1274 de 2009, se acceda a las siguientes:

Pretensiones

Primera: Autorice la ocupación y el ejercicio de la Servidumbre Legal de Hidrocarburos con **Ocupación Permanente** Petrolera a favor de ECOPETROL S.A., con los derechos inherentes a ella, como cuerpo cierto sobre el predio denominado LA FE, ubicado en el Municipio de San Carlos de Guaroa –Meta-, identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 236-0026587 de la Oficina de Instrumentos Públicos de San Martín, propiedad del señor LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ.

Sobre el predio antes mencionado ejerce el derecho de posesión el señor HECTOR JAIME MATEUS ARIZA, según consta en la declaración extra-proceso que se anexa a la presente demanda.

Específicamente solicitó que se declare la imposición de servidumbre sobre una franja de terreno de 100.912 m² cuyos linderos están descritos mediante coordenadas (MAGNA -SIRGAS) relacionadas en el plano anexo a la presente demanda.

La afectación sobre el predio se realiza para adelantar obras de CONSTRUCCIÓN DE VÍA DE ACCESO Y LOCALIZACIÓN POZO EXPLORATORIO VINOTINTO -1.

Segunda: Ordene avaluar los perjuicios, determinar y decretar el monto de la indemnización a que haya lugar a favor de la parte demandada como titular de derecho de propiedad; indemnización que estará a cargo de la parte demandante por razón de la imposición de la servidumbre permanente sobre las áreas definidas en la pretensión primera y que son requeridas para las obras de CONSTRUCCIÓN DE VÍA DE ACCESO Y LOCALIZACIÓN POZO EXPLORATORIO VINOTINTO -1.

Tercera: Ordene la Inscripción de la sentencia definitiva en el Folio de Matricula **Nº 236-26587** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín como

constitución de una servidumbre legal de hidrocarburos permanente, como lo disponen el numeral 8 del Art 5 y Art. 7 de la Ley 1274 de 2009.

Cuarta: Disponga remitir copia de la sentencia a la Tesorería Municipal de San Carlos de Guarao (Meta) y a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

Quinta: No se condene en costas en atención de las siguientes razones: a) no se discute la existencia de la servidumbre por ser de naturaleza legal, conforme lo preceptúan los Artículos 4 del Código de Petróleos y 1 de la Ley 1274 de 2009; b) la finalidad del presente proceso es que la Rama Judicial fije el valor de la servidumbre legal de hidrocarburos, no a título de condena sino como compensación por el uso de una parte del inmueble afectado con la servidumbre; c) no se trata de un proceso contencioso y d) no existe parte vencedora ni vencida.

2.2. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia de fecha 11 de diciembre de 2014, se admite la presente demanda se servidumbre petrolera, conforme al procedimiento establecido en la Ley 1274 de 2009, en donde se designa perito avaluator de oficio, se ordena la inscripción de la demanda en el certificado de tradición No 236-26587 y ordena entrega provisional de la servidumbre a la parte demandante, con el fin de iniciar la CONSTRUCCIÓN VÍAS DE ACCESO Y LOCACIÓN POZO EXPLORATORIO VINOTINTO 1 (Fl. 136 a 138).

El 15 de Enero de 2015, se registra la medida cautelar ordenada por este Despacho, (Fl. 153 a 157).

El 20 de marzo de 2015, se dispuso mediante auto el emplazamiento de los demandados de conformidad al Inc 2º del Art 5º de la Ley 1274 de 2009.

El 28 de septiembre de 2015, se reconoce personería al nuevo apoderado de Ecopetrol, (Fl 188) a quien posteriormente renuncia al poder conferido el 18 de diciembre de 2015, en consecuencia, se le acepta la renuncia el 21 de enero de 2016, (Fl 193).

El 17 de marzo de 2016, Ecopetrol designa nuevamente apoderado, quien allega al proceso, las publicaciones del edicto emplazatorio en el diario la Republica, la emisora denominada la Súper Estación 98.3 y fotografía de la fijación del edicto conforme al Numeral 2º del Art 5º de la Ley 1274 de 2009. (Fl. 219 a 223).

El 09 de junio de 2016, mediante auto se designa curador ad litem dentro del proceso, toda vez que los demandados hasta ese momento no se habían hecho presentes, (Fl. 225).

05 de julio de 2016 la Dra. Ruth Delfina Sierra Pinto, manifiesta que no acepta la designación como curadora dentro del proceso, por ejercer la profesión en el municipio de San Carlos de Guaroa Meta y a su vez manifiesta que fue designada en varios procesos en el Juzgado Primero (1º) de Restitución de Tierras de Villavicencio.

El 29 de noviembre de 2016, nuevamente la parte actora designa apoderado.

Mediante auto de fecha, 16 de febrero de 2017, se designa nuevamente curadores Ad Litem en razón de que los designados dentro del proceso no comparecieron para ejercer el cargo designado y a los requerimientos enviados por el Despacho, de igual forma se designa nuevamente perito avaluador, toda vez que el designado nunca compareció.

El 21 de febrero de 2017, el apoderado de la parte actora interpone recurso de reposición contra el auto de fecha 26 de febrero de 2017.

El 10 de marzo de 2017, Ecopetrol confiere poder al Dr. Juan Manuel Borrero Sánchez. 29 de marzo de 2017, el Dr Fabio Humberto Moreno, designado como curador Ad Litem dentro del presente proceso, manifiesta que no acepta la designación, en razón de que presentó su renuncia como auxiliar de justicia.

El 11 de mayo de 2017, el Despacho mediante auto de esa misma fecha resuelve negar el recurso de reposición interpuesto contra el auto de fecha 21 de febrero de 2017.

El 08 de junio de 2017, se posesiona el señor Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador, JORGE IVÁN HERNÁNDEZ CAMELO.

El 22 de noviembre de 2017 se allegan al proceso títulos judiciales del Banco agrario por el apoderado de Ecopetrol, para pagar los honorarios y gastos de la pericia.

El 23 de enero de 2018 el perito avaluador rinde el dictamen, (Fl 390 a 428).

El 25 de enero de 2018, como quiera que los curadores Ad Litem designados, no comparecieron al proceso, y el que compareció no acepto, el Despacho mediante auto de esa misma fecha, decide relevárselos y designar al Dr. Octavio Arévalo Trigos.

El 30 de enero de 2018, el Dr. Edilson Jhoany Peña, presenta escrito de contestación de la demanda oponiéndose a las pretensiones de la misma, allegando junto con el escrito, poder otorgado por uno de los dos demandados, es decir por el Señor HÉCTOR JAIME MATEUS ARIZA, (Fl 430 a 433).

El 08 de marzo 2018, mediante memorial, el Dr. Octavio Arévalo Trigos, manifiesta que no puede aceptar la designación del cargo de Curador Ad Litem, por no ejercer la profesión en el Municipio de San Carlos de Guaroa, ni en el Municipio de Acacias Meta, razón por la cual el 10 de mayo de 2018 el Despacho mediante auto designa a la Dra. Clara María Parra Aldaban, en su remplazo, quien a su vez, mediante memorial radicado en el correo electrónico del Juzgado el 18 de octubre 2018 tampoco aceptó la designación por encontrarse radicada en la ciudad de Bogotá, en consecuencia el Despacho mediante auto de fecha 14 de diciembre de 2018, (Folio 447), lo releva del cargo y designa al Dr. Moisés Barón Franco, con el fin de dar continuidad a la siguiente etapa del proceso.

El 27 de Noviembre de 2018, el Dr Edilson Johany Peña Pérez, a folios 448 a 451, allega contestación de la demanda, con respecto al demandado LUIS ALEJANDRO RUSSI ARIZA.

El 26 de abril de 2019, el Dr. Moisés Barón Franco, se posesiona cómo curador Ad Litem de los demandados, (Fl. 454), quien a folio 457, mediante memorial del 29 de abril de 2019, pone de presente que una vez revisado el proceso, los señores LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ Y HECTOR JAIME MATEUS ARIZA, demandados dentro del proceso, ya cuentan con apoderado de confianza, quien a su vez ya había contestado la demanda.

08 de mayo de 2019, el Apoderado de la parte actora solicita la aclaración y complementación del dictamen pericial presentado dentro del proceso. (Fl. 459 y 460). El 06 de junio de 2019, (Fl 461), El Juzgado mediante auto tiene por notificados a los demandados por conducta concluyente, releva al curador Ad Litem y da trámite a la aclaración y complementación del dictamen presentado, para lo cual requiere al señor Perito JORGE IVAN HERNANDEZ CAMELO.

El 10 de julio de 2019, el Perito mediante memorial, presenta su aclaración y complementación al dictamen, (Fl 466-468), del cual se corre traslado a las partes, 15 de julio de 2019, (Fl. 470 a 474) el Perito JORGE IVAN HERNANDEZ CAMELO, adiciona su escrito de aclaración y complementación.

El 17 de julio de 2019, el apoderado de la parte actora objeta por error grave el dictamen rendido dentro del proceso, (Fl. 475 a 491), de dicha objeción se corre traslado el 22 de julio de 2019, (Fl. 492).

Mediante auto de fecha 15 de agosto de 2019, se ordena un segundo avalúo, para lo cual se designa a la Universidad de los Llanos.

El 25 de septiembre de 2019, se posesiona el Ingeniero JAIRO RINCON ARIZA, Perito designado por la Universidad de los Llanos, (Fl. 503).

El 28 de octubre de 2019, la Universidad de los Llanos, perito designado dentro del proceso, por medio del Ingeniero Agrónomo, JAIRO RINCON ARIZA, rinde segundo dictamen en virtud de la objeción por error grave interpuesta por el por apoderado de la parte actora, en contra del primer dictamen rendido en el presente proceso, (Fls. 504-548), del cual se corre traslado a las partes por Secretaría el 06 de noviembre de 2019.

El 15 de noviembre de 2019, ingresa el expediente al Despacho para sentencia, el 21 de noviembre de 2019, el Suscrito Juzgado mediante auto de esa misma fecha, prorroga el término del Art. 121 del C.G.P, por seis meses más, la providencia fue notificada mediante Estado No. 39 de fecha 22 de noviembre de 2019, (Fl 550) quedando en firme el día 27 de noviembre de 2019.

El Consejo Superior de la Judicatura PCSJA20-11517, suspendió todos los términos judiciales a partir del 16 de marzo de 2020, reanudándose los mismos desde el 01 de julio de 2020, lo anterior en ocasión de la pandemia a nivel mundial causada por el COVIC 19.

Con ocasión de lo anterior, este Despacho encontrándose dentro del término legalmente establecido emitió sentencia inhibitoria el pasado 24 de julio de 2020, de la se solicitó por parte del apoderado de la parte actora su aclaración, por medio de escrito radicado en el correo electrónico del juzgado el 30 de julio de 2020.

De igual forma el apoderado de la parte demandado sustituye el poder el 10 de agosto de 2020.

El 27 de agosto de 2020, el Despacho mediante auto, reconoce personería al Dr. JUAN DE JESÚS ROMERO GUAYAZAN como apoderado de la parte demandada en los

términos del poder conferido, e igualmente en el mismo auto, se le corre traslado por el término de tres (03) días a la parte demandada la solicitud de aclaración realizada por la parte demandante.

Surrido el traslado, ingresa el expediente al Despacho el 11 de septiembre de 2020, para resolver la aclaración solicitada por la parte demandante, la cual se niega mediante auto de fecha 01 de octubre de 2020.

El 07 de octubre de 2020, la parte actora radica recurso de reposición en contra de la Sentencia Inhibitoria de fecha 24 de julio de 2020.

El 15 de diciembre de 2020, el apoderado de la parte actora, radica recurso de apelación, contra el fallo inhibitorio de fecha 24 de julio de 2020.

El 04 de marzo de 2021, después de haberse surtido el correspondiente traslado, el Juzgado mediante auto, rechaza el recurso por improcedente.

El 26 de marzo de 2021, se corre traslado del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y ese mismo día el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Acacias Meta, por medio del correo electrónico institucional, notifica el auto admisorio de la acción constitucional de Tutela interpuesta por la parte Actora en contra del Juzgado de San Carlos de Guarao Meta, en virtud del presente proceso.

El 05 de abril de 2021, el Despacho emite auto de obedézcase y cúmplase la medida provisional ordenada por el Juez Constitucional, consistente en la suspensión de la ejecución del fallo inhibitorio de fecha 24 de julio de 2020.

El 16 de abril de 2021, el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Acacias Meta en calidad de Juez Constitucional de Tutela, notifica el fallo proferido el 14 de abril de 2021, el cual decide amparar el derecho fundamental de debido proceso del accionante Ecopetrol y en virtud de lo anterior dispone lo siguiente:

...Segundo.- Como consecuencia de lo anterior, dejar sin valor y efecto el auto inhibitorio del 24 de julio de 2020, proferidas dentro del proceso de Avalúo de Perjuicios por Imposición de Servidumbre de Hidrocarburos identificado con radicación No 50680408900120140004600 de Ecopetrol S.A. contra Luis Alejandro Russi Rodríguez y Héctor Jaime Mateus Ariza.

Tercero.- Ordenar al Juzgado Promiscuo Municipal de San Carlos de Guaroa -Meta, en cabeza del doctor Giovanny Pinzón Téllez o por quien haga sus veces, que **dentro del término improrrogable de 48 horas y sin que exceda de treinta (30) días hábiles**, contados a partir de la notificación de esta decisión, proceda a adoptar decisión de fondo que resuelva el asunto planteado, dentro del proceso de Avalúo de Perjuicios por Imposición de Servidumbre de Hidrocarburos identificado con radicación No 50680408900120140004600 de Ecopetrol S.A. contra Luis Alejandro Russi Rodríguez y Héctor Jaime Mateus Ariza.

Cuarto.- Informar que contra la presente decisión procede el recurso de impugnación que deberá interponerse dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, por cualquier medio, especialmente a través del correo electrónico J01cctoacacias@cendoj.ramajudicial.gov.co, dadas las actuales circunstancias de excepción por Covid-19.

Quinto.- En el evento de no ser impugnada esta decisión, por secretaría remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión...”.

De conformidad a lo anterior, el Despacho mediante auto de fecha 29 de abril de 2021, emite auto de obedézcase y cúmplase lo dispuesto por el Juez Constitucional de Tutela.

III. CONSIDERACIONES

3.1 Presupuestos Procesales

Se evidencia que se encuentran satisfechos los requisitos relativos a la jurisdicción y competencia, teniendo en cuenta la naturaleza del asunto y el lugar donde se

encuentra situado el bien motivo de la servidumbre demandada, (Art 4º e Inciso 1º del Art 3º de la Ley 1274 de 2009); Ahora bien, con respecto a la competencia de conformidad al cumplimiento de los términos establecidos en los Arts. 121 y 90 del C.G.P., que a continuación se trasciben:

Art. 121 C.G.P.; "...Salvo interrupción o suspensión del proceso por causa legal, no podrá transcurrir un lapso superior a un (1) año para dictar sentencia de primera o única instancia, contado a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo a la parte demandada o ejecutada. Del mismo modo, el plazo para resolver la segunda instancia, no podrá ser superior a seis (6) meses, contados a partir de la recepción del expediente en la secretaría del juzgado o tribunal..."

"...Excepcionalmente el juez o magistrado podrá prorrogar por una sola vez el término para resolver la instancia respectiva, hasta por seis (6) meses más, con explicación de la necesidad de hacerlo, mediante auto que no admite recurso...".

(Subrayado fuera de texto)

Art. 90 del C.G.P.; "...En todo caso, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la presentación de la demanda, deberá notificarse al demandante o ejecutante el auto admisorio o el mandamiento de pago, según fuere el caso, o el auto que rechace la demanda. Si vencido dicho término no ha sido notificado el auto respectivo, el término señalado en el artículo 121 para efectos de la pérdida de competencia se computará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la demanda..."

Para el presente caso tenemos que, la demanda fue presentada el 21 de noviembre de 2014, y que el Despacho se pronunció admitiéndola el 11 de diciembre de 2014, es decir, el Juzgado de San Carlos de Guaroa dio cumplimiento a lo ordenado en el art 90 del C.G.P., notificando a la parte demandante el auto admisorio dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la demanda, en consecuencia de lo anterior, se tiene que el término de un (01) año para dictar sentencia dentro del proceso, se debe contabilizar a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda, así las

cosas tenemos que el 30 de enero de 2018, el Dr. Edilson Jhoany Peña, presenta escrito de contestación de la demanda oponiéndose a las pretensiones de la misma, allegando junto con el escrito, poder otorgado por uno de los dos demandados, es decir por el Señor HÉCTOR JAIME MATEUS ARIZA, (Fls. 430 al 433), de igual forma el 27 de Noviembre de 2018, el Dr. Edilson Johany Peña Pérez, a folios 448 a 451, allega contestación de la demanda, con respecto al demandado LUIS ALEJANDRO RUSSI ARIZA, es decir, que la parte demandada quedó notificada en su totalidad el 27 de noviembre de 2018, fecha a partir de la cual se debe contabilizar el término de un año para dictar sentencia, el cual vencía el 28 de noviembre de 2019, no obstante lo anterior, obra a folio 550 de este expediente, auto del 21 de noviembre de 2019, en el cual se prorrogan los términos del Art. 121 por seis meses más para poder emitir el respectivo fallo, así las cosas tenemos que los seis meses adicionales contándose de corrido vencerían el 27 de mayo de 2020, sin embargo en razón de que los términos, en materia civil fueron suspendidos en primer lugar por la vacancia judicial de diciembre de 2019 a enero de 2020 y en segundo lugar, en virtud de los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546 y PCSJA20-11556, PCSJA20-11567 del 05 de junio de 2020, mediante los cuales el Consejo Superior de la Judicatura suspendió los términos judiciales, a partir del 16 de marzo de 2020, hasta el 30 de junio del año que cursa, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia del COVID-19, la cual ha sido catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial, en consecuencia de todo lo anterior tenemos que los seis meses de prorroga descontando los términos suspendidos vencieron el 05 de octubre de 2020, este Despacho tiene, que no obstante esta Judicatura se pronunció dentro de los términos establecidos por la ley anteriormente descritos, mediante fallo inhibitorio del 24 de julio de 2020, también se tiene que la mencionada providencia fue dejada o se declaró sin valor u efectos por medio de sentencia de Tutela del 14 de abril de 2021, y en virtud de lo ordenado por el Juez Constitucional, este Despacho es el competente para pronunciarse de fondo en el presente asunto, máxime cuando las partes no han alegado nulidad alguna al respecto

de conformidad a las Sentencias C-443 y C-488 de 2019 proferidas por la Honorable Corte Constitucional.

Por otra parte tenemos con respecto a la capacidad de las partes, (Arts. 53 y 54 del C.G.P.), que la demandante es una persona jurídica debidamente representada y los aquí demandados tienen la capacidad legal para ser parte dentro del mismo, en consecuencia han comparecido en el presente proceso por medio de su apoderado judicial debidamente acreditado; Ahora bien con respecto a los requisitos de la demanda tenemos, que el numeral 3º del Art. 5º de la Ley 1274 de 2009, que establece el trámite especial de este tipo procesos, define:

"Art. 5º numeral 3º. En el presente trámite no son admisibles excepciones de ninguna clase, pero en la decisión definitiva del avalúo, el Juez se pronunciará de oficio sobre las circunstancias contempladas en los numerales del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, y si encontrare establecida alguna, así lo expresará y se abstendrá de resolver..." (Subrayado del Juzgado)

De conformidad al texto de la norma anteriormente transcrita, tenemos que, para el presente tipo de proceso de servidumbre petrolera, no son admisibles ninguna clase excepciones, razón por la cual la ley 1274 de 2009, impone la carga al Juez de que al momento de dictar sentencia, haga una revisión y por tanto se pronuncie de oficio sobre las circunstancias que se describen como excepciones previas en el Art. 97 del C.P.C., al respecto vale la pena destacar que el anterior artículo fue derogado por el Art. 100 del C.G.P., que entró en vigencia el 01 de enero de 2014, es decir, que este último es el aplicable para el presente caso, dado que la demanda objeto de estudio se presentó en el mes de noviembre de 2014, por tanto en ese orden se procede a revisar la demanda y sus requisitos formales los cuales han sido determinados en los Arts. 2 y 3 de la Ley 1274 de 2009 que a continuación se trascriben:

Artículo 2º. Negociación directa. Para el ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos el interesado deberá adelantar el siguiente trámite:

1. *El interesado deberá dar aviso formal al propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o al dueño de las mejoras, según el caso.*

2. *El aviso deberá realizarse mediante escrito y señalar:*

a). *La necesidad de ocupar permanente o transitoriamente el predio.*

b). *La extensión requerida determinada por linderos.*

c). *El tiempo de ocupación.*

d). *El documento que lo acredite como explorador, explotador, o transportador de hidrocarburos.*

e). *Invitación para convenir el monto de la indemnización por los perjuicios que se occasionarán con los trabajos.*

3. *El aviso se entenderá surtido con su entrega material y con la remisión de una copia del mismo a los Representantes del Ministerio Público con competencia en la circunscripción en donde se ubique el predio.*

4. *Ejecutado el aviso se indicará la etapa de negociación directa entre las partes, la cual no excederá de veinte (20) días calendario, contados a partir de la entrega del aviso.*

5. *En caso de no llegar a un acuerdo sobre el monto de la indemnización de perjuicios, se levantará un acta en la que consten las causas de la negociación fallida y el valor máximo ofrecido, firmado por las partes, con copia a cada una de ellas.*

Si el proponente, poseedor o tenedor se abstiene de firmar el acta referida dentro del plazo señalado para la negociación directa, el interesado acudirá al representante del Ministerio Público o quien haga sus veces de la circunscripción del inmueble, para que dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, deje constancia de tal situación.

Parágrafo. Igual tratamiento se dará a las personas que ocupen o posean tierras baldías.

Artículo 3º. Solicitud de avalúo de perjuicios. Agotada la etapa de negociación directa sin que hubiere acuerdo sobre el valor de la indemnización que deba pagarse por el ejercicio de las servidumbres o sin que hubiere sido posible dar el aviso formal al propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o al dueño de las mejoras, por lo menos dos (2) veces durante los veinte (20) días anteriores a la solicitud de avalúo de perjuicios, el interesado presentará ante el Juez Civil Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble, la solicitud del avalúo de los perjuicios que se occasionarán con los trabajos o actividades a realizar en ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos, la cual contendrá los siguientes requisitos:

1. *Nombre y prueba de existencia y representación del interesado.*
2. *Copia del título o documento en el que consten los derechos a explorar, explotar o transportar hidrocarburos del interesado.*
3. *Ubicación del inmueble o predio objeto de las servidumbres de hidrocarburos y la identificación del área a ocupar permanente o transitoriamente con los trabajos de exploración, explotación y transporte de los hidrocarburos, sus linderos y la extensión de la misma.*
4. *Identificación y descripción de las construcciones, cercas, cultivos, plantaciones, pastos y mejoras que resulten afectadas con la ocupación y el ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos.*
5. *Constancia de la entrega del aviso o prueba de la imposibilidad de su entrega.*
6. *Descripción de las actividades a adelantar en los terrenos a ocupar.*
7. *Identificación del dueño u ocupante de los terrenos o de las mejoras y lugar donde puede ser notificado de la solicitud.*
8. *Recibo de consignación a órdenes del Juzgado de la suma correspondiente al valor del avalúo comercial realizado por el Instituto Agustín Codazzi o por un profesional adscrito a una agremiación de lonja de la jurisdicción del predio debidamente reconocida, como depósito judicial a favor del propietario, poseedor u*

ocupante de los terrenos o de las mejoras por los perjuicios a ocasionar con la ocupación y ejercicio de las servidumbres.

9. Copia del acta de la negociación fallida.

Así las cosas, tenemos que el Art. 3º de la ley 1274 establece que para que la solicitud de avalúos se presente, debe agotarse la negociación directa, etapa que concluye cuando se da cualquiera de estas dos circunstancias; *i) Cuando no hay acuerdo sobre el valor de la indemnización que deba pagarse por el ejercicio de las servidumbres, donde a su vez hay dos posibilidades, i.i) Que el proponente, poseedor o tenedor firme el acta de no acuerdo sobre el monto de la indemnización de perjuicios, o, i.ii) Que el proponente, poseedor o tenedor se abstenga o no firme el acta de no acuerdo sobre el monto de la indemnización de perjuicios, caso en el cual se debe llevar a cabo lo establecido en numeral 5 del Art. 3º de la Ley 1274 de 2009; y, ii) Que no hubiere sido posible dar el aviso formal al propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o dueño de las mejoras, por lo menos dos (2) veces durante los veinte (20) días anteriores a la solicitud de avalúo de perjuicios,* lo anterior para denotar que el Suscrito Juez tiene el deber legal de revisar que se haya agotado debidamente la negociación directa, para el caso que nos ocupa, nos encontramos frente a la primera hipótesis y segunda posibilidad, es decir, *i) Cuando no hay acuerdo sobre el valor de la indemnización que deba pagarse por el ejercicio de las servidumbres, y i.ii) Que el proponente, poseedor o tenedor se abstenga o no firme el acta de no acuerdo sobre el monto de la indemnización de perjuicios, caso en el cual se debe llevar a cabo lo establecido en numeral 5 del Art. 3º de la Ley 1274 de 2009* de conformidad a lo anterior, tenemos que obran a folios 40 a 51, los avisos de que tratan los numerales 2 y 3 del Art 2º y numeral 5 del Art. 3º de la Ley 1274 de 2009, que dan fe del cumplimiento de dicha exigencia, no obstante que se cumplió con el requisito que antecede, en el presente proceso se echa de menos en la demanda, el cumplimiento cabal de la obligación establecida en el inciso 2º del numeral 5º del Art. 2º ibídém, el cual es necesario para poder culminar la etapa de la negociación directa, etapa que entre otras constituye un verdadero requisito de procedibilidad, por tanto la parte

demandante debió agotarlo en su totalidad, para que el solicitante pueda presentar la solicitud de avalúo de perjuicios ante el juez competente:

*"Ley 1274 de 2009 Art. 2º... 5)... Si el proponente, poseedor o tenedor se abstiene de firmar el acta referida dentro del plazo señalado para la negociación directa, el interesado acudirá al representante del Ministerio Público o quien haga sus veces de la circunscripción del inmueble, para que dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, **deje constancia de tal situación**..."* (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Al respecto vale traer literalmente, la constancia dejada por el Representante del Ministerio Público en el municipio de San Carlos de Guaroa Meta, es decir por el Señor Personero Municipal, para la época Dr. Ronald Yamid Lozano Delgado (Fls. 60 y 61):

"HACE CONSTAR, Que no encuentro claro el hecho de que el señor HECTOR JAIME MATEUS ARIZA identificado con cédula de ciudadanía No.19.069.882, presunto poseedor del predio denominado "LA FE" ubicado en Surimena Jurisdicción del Municipio de San Carlos de Guaroa, con cédula catastral 50680000200020049000 y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 236-26587, verdaderamente se haya abstenido o negado a firmar el acta de no acuerdo de fecha 10 de septiembre de 2014 allegada a esta Agencia del Ministerio Público por el profesional de gestión inmobiliaria de ECOPETROL S.A., máxime cuando el acta firmada por los delegados de la estatal petrolera por la cual dejan constancia de lo no comparecencia de los propietarios identificados (por ECOPETROL S.A.,) es muy amplia y pretende demostrar que estos últimos no asistieron a un municipio tan extenso como San Carlos de Guaroa el 10 de septiembre de 2014, sin indicar sitio específico..." (Subrayado fuera de texto).

En idéntico sentido el Señor Personero de San Carlos de Guaroa para esa época, dejó la siguiente constancia frente al demandado LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ, (Fls. 63 y 64):

"HACE CONSTAR, Que no encuentro claro el hecho de que el señor LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía

No.17.022.820, presunto propietario del predio denominado "LA FE" ubicado en Surimena Jurisdicción del Municipio de San Carlos de Guaroa, con cédula catastral 50680000200020049000 y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 236-26587, verdaderamente se haya abstenido o negado a firmar el acta de no acuerdo de fecha 10 de septiembre de 2014 allegada a esta Agencia del Ministerio Público por el profesional de gestión inmobiliaria de ECOPETROL S.A., máxime cuando el acta firmada por los delegados de la estatal petrolera por la cual dejan constancia de lo no comparecencia de los propietarios identificados (por ECOPETROL S.A.,) es muy amplia y pretende demostrar que estos últimos no asistieron a un municipio tan extenso como San Carlos de Guaroa el 10 de septiembre de 2014, sin indicar sitio específico..." (Subrayado y negrilla fuera de texto).

De lo anteriormente trascrito queda claro para este Despacho, que el Ministerio Publico se abstuvo de emitir la constancia requerida en la norma para poder agotar en su totalidad la etapa previa al proceso denominada negociación directa, la cual requiere el inciso 1º del Art 3º de la Ley 1274 de 2009, como un requisito intrínseco de procedibilidad para poder presentar la solicitud de avalúo de perjuicios ante el juez municipal, contrario sensu, el señor Personero Municipal de San Carlos de Guaroa para esa época, Dr. Ronald Yamid Lozano Delgado, manifiesta de manera diáfana en los documentos que obran a folios 59 a 64, que no le queda claro que los aquí demandados, señores HECTOR JAIME MATEUS ARIZA y LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ verdaderamente se hayan abstenido o negado a firmar el acta de no acuerdo tanto de fecha 10 de septiembre de 2014, de conformidad a todo lo anterior sería el caso dar aplicación a lo establecido en el numeral 3º del Art. 5º de la Ley 1274 de 2009, es decir abstenerse de resolver sobre la totalidad de las pretensiones de la demanda, por cuanto que en el presente caso, se configuró la circunstancia contemplada en el numeral 5º del Art. 100 del C.G.P el cual derogó el Art. 97 del C.P.C., "...5) Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales..." , sin embargo, con el fin de garantizar el derecho acceso a la justicia contemplado en el Art 2º del C.G.P., dando cumplimiento a lo ordenado en el Art 228 de la Constitución Política de Colombia en la cual se determina que prevalece el derecho sustancial, y con el fin de no denegar el servicio de justicia a las partes aquí intervenientes, incurriendo en un exceso de ritual manifiesto, este

Despacho en razón de las anteriores razones dadas y dando cumplimiento al Fallo de tutela proferido el 14 de abril de 2021, proferido por el Juez Primero (01) Civil del Circuito, este Despacho procederá a estudiar de fondo el presente asunto para emitir la respectiva sentencia, esto es el monto de la indemnización a que tiene derecho la parte demandada, a título de indemnización de perjuicios por la imposición de la servidumbre petrolera.

3.2 De la Servidumbre como Derecho Real.

El Art. 879 del Código Civil, establece que la servidumbre es un gravamen que se impone sobre un predio para la utilidad de otro predio de distinto dueño; inmueble que obtiene la servidumbre se conoce como dominante y el gravamen se denomina activo; el que sufre se llama sirviente y esta servidumbre es pasiva.

En el derecho civil colombiano la servidumbre está clasificada como un derecho real, en que en virtud a que el propietario del predio dominante puede hacer valer su derecho, frente al propietario del predio sirviente y sus sucesores; la existencia jurídica está fundada en el principio de que el titular del derecho de dominio, debe tener los medios necesarios para explotarlo adecuada y convenientemente, con lo cual cumple con la función social que impone la Constitución Nacional a la propiedad privada.

Conforme a su constitución, las servidumbres son legales, naturales o voluntarias; las

primeras, que son de creación legal y se refieren al uso público, a la utilidad de los particulares; las segundas provienen de la situación natural de los inmuebles; y las ultimas, se fundan en un hecho del hombre, siempre que no afecten el orden público ni vaya en contra de las leyes.

3.2.1 Servidumbre de Petróleos o Hidrocarburos

El Art.1º de la Ley 1274 de 2009; Califica la industria de los hidrocarburos como de utilidad pública, y establece:

“...La industria de los hidrocarburos está declarada de utilidad pública en sus ramos de exploración, producción, transporte, refinación y distribución. Los predios deberán soportar todas las servidumbres legales que sean necesarias para realizar las actividades de exploración, producción y transporte de los hidrocarburos, salvo las excepciones establecidas por la ley.

Se entenderá que la servidumbre de ocupación de terrenos comprenderá el derecho a construir la infraestructura necesaria en campo e instalar todas las obras y servicios propios para beneficio del recurso de los hidrocarburos y del ejercicio de las demás servidumbres que se requieran”.

De conformidad a lo anterior, vemos que la industria del petróleo al ser declarada de utilidad pública, faculta a la persona natural o jurídica, nacional o extranjera y las sociedades de economía mixta como ECOPETROL S.A., para adelantar las gestiones necesarias tendientes a realizar las actividades de exploración, producción, transporte, refinación y distribución de los hidrocarburos, y los predios están obligados a soportar todas las servidumbres legales que sean necesarias para realizar dichas actividades, en consecuencia es un hecho incontrovertible, que como la servidumbre petrolera tiene su fuente en la Ley, y la misma instaura que, sí la misma no se puede establecer mediante acuerdo entre las partes, se impondrá coercitivamente, esto es, aun en contra de la voluntad del dueño del predio, dada su naturaleza y la utilidad que esta representa para la sociedad, su imposición en definitiva, es ineludiblemente obligatoria. En consecuencia, como ocurre con todas las servidumbres legales, el dueño del bien inmueble tiene que soportarla por mandato legal, luego no tiene la atribución o facultad para resistirse a su imposición, porque la necesidad de las mismas resulta indiscutible, pero por esa misma razón, en desarrollo del principio de equidad y del equilibrio económico que debe perdurar en todas las relaciones jurídicas, el propietario del predio que está obligado a soportarla debe recibir una compensación o retribución por la disminución patrimonial, que sin su voluntad ha tenido que padecer, la que ha de estar sustentada en un pilar fundamental, que es la indemnización exacta del perjuicio que se le ha causado.

En ese orden de ideas, la indemnización ha de ser justa sin que la misma degenera, en el enriquecimiento sin justa causa o en el detrimento patrimonial del propietario del predio sirviente, así las cosas, la Ley 1274 de 2009 en su Artículo 5º numerales 4º y 5º

prescribe que el valor de resarcimiento será señalado por un perito nombrado por el Juez de la lista de auxiliares de la justicia.

En conclusión, la mencionada Ley se ocupó de regular el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras, norma de carácter especial aplicable en la actualidad para tramitar este tipo de actuaciones.

3.3 El caso en concreto

ECOPETROL S.A., presento solicitud de avalúo de perjuicios derivados de la imposición y ejercicio de la servidumbre legal con ocupación permanente petrolera y los derechos inherentes a ella, como cuerpo cierto, sobre una franja de terreno de **100.912 metros cuadrados** cuyos linderos están descritos en el inciso tercero (3º) de la pretensión primera en la demanda, mediante coordenadas (MAGNA – SIGAS), que nos remite a las noventa (90) coordenadas relacionadas, descritas y enunciadas en el plano anexo y allegado con la misma que obra a folio 132 del expediente

Por **el Norte**: con el mismo predio La Fe y Hacienda San Miguel uno y tres; **por el Sur**: con el mismo predio La Fe en mayor extensión; **por el Oriente**: con vía pavimentada San Carlos de Guaroa - Palmeras; y **por el Occidente**: con hacienda Lucitania, siendo los mismos relacionados en el plano anexo a la presente demanda, sobre el predio denominado **LA FE**, ubicado en la Vereda de Surimena, el Municipio de San Carlos de Guaroa, -departamento del Meta-, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **236-26587** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, de propiedad de propiedad de LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ, de igual forma sobre el predio antes mencionado, según lo enunciado en la demanda ejerce posesión el señor JAIME MATEUS ARIZA, para adelantar obras de CONSTRUCCIÓN DE VÍA DE ACCESO Y LACACION POZO EXPLORATORIO VINOTINTO 1. en ejercicio de la presente acción, la parte actora dio cumplimiento al Art 3º y al numeral 5º del Art. 3º de la Ley 1274 de 2009, aportando constancia de la entrega del aviso formal al propietario, poseedor u ocupante del terreno anteriormente descrito (fls 40-53), prueba de la imposibilidad de acuerdo (fls 55-58), prueba de la existencia y representación del

interesado (fls 11-34), Copia del título o documento en el que consten los derechos a explorar, explotar o transportar hidrocarburos del interesado (fls 65-104), Ubicación del inmueble o predio objeto de la servidumbre de hidrocarburos y la identificación del área a ocupar permanente con los trabajos de exploración, explotación y transporte de los hidrocarburos, sus linderos y la extensión de la misma (fl 105-132), Identificación y descripción de las construcciones, cercas, cultivos, plantaciones, pastos y mejoras que resulten afectadas con la ocupación y el ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos (fl 105-132), pone de presente en su demanda las actividades a realizar dentro del predio (fl 1 y 2), identifica a los dueños, poseedores del predio en la demanda y allega prueba de ello mediante el certificado de tradición y libertad **236-26587** y declaración extra juicio del 14 de agosto de 2014 realizada por el señor HECTOR JAIME MATEUS ARIZA, finalmente, también se tiene que obra copia de dos (02) depósitos judiciales a nombre de cada uno de los demandados, cada título por un valor de **\$105.957.600**, (Fl.134-135), una vez revisada la demanda y el valor del avalúo allegado con la misma, este Despacho deja constancia de que el valor anteriormente enunciado **es equivalente al 100%** al valor del avalúo allegado con la demanda más el 20% adicional correspondiente a lo ordenado en el Art. 5 numeral 6º ibidem (fl 124-125), lo anterior en virtud que el valor enunciado en el avalúo, como en la demanda es de **\$176.596.000.oo** más **el 20%** adicional que es de **\$35.319.200.oo**, es decir, **\$176.596.000.oo mas \$35.319.200.oo, para un total de \$211.915.200.oo**, en consecuencia se reúne el requisito.

En cuanto a la legitimación por pasiva, cómo se dijo anteriormente la misma está en cabeza, de los señores LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ quien figura como propietario en el certificado de tradición y libertad identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **236-26587** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, y por otra parte según lo enunciado en la demanda ejerce posesión el señor JAIME MATEUS ARIZA, de conformidad a la declaración extra proceso que obra a folio 37 del expediente.

Ahora bien, con relación a la prueba pericial en este caso, se tiene que en el auto admisorio de la demanda se designó al perito de la lista de auxiliares de la justicia al señor FABIO MARTIN JARA AGUDELO, quien fue relevado de su cargo, por no

haberse pronunciado dentro del término prudencial, frente su designación en el presente proceso como perito avaluador, razón por la cual este Despacho mediante auto de fecha 17 de febrero de 2017, designa como nuevo perito al Señor JORGE IVAN HERNANDEZ CAMELO, quien rindió su dictamen estimando que el valor total de la indemnización asciende a \$302.736.000.oo, (FI 390-428 A), del cual se solicitó aclaración y complementación por la parte de este Estrado Judicial y de las partes intervenientes así las cosas, el perito presentó ante este Despacho las aclaraciones y complementaciones que consideró pertinentes como se expresó en el acápite de actuación procesal de esta sentencia (FI 470-474), acto seguido, la parte actora objeto el anterior dictamen por error grave, al considerar que dicho experticio no se ajustaba a la ley, explicando los motivos que dieron lugar a su objeción, en consecuencia de lo anterior y por considerar que se reunieron los requisitos para dar trámite a la objeción del dictamen, incoada por la parte actora, este Estrado Judicial por medio de auto de fecha 15 de agosto de 2019, designa como nuevo perito a la UNILLANOS, (FI 493-496) quien a su vez designó al profesional al Ingeniero JAIRO RINCON ARIZA, quien rindió sus respectivo informe y el cual obra a folios 504 a 548, estimando el valor de la servidumbre por \$149.694.589 Pesos. Por tanto, entra el presente Estrado judicial a analizar los dictámenes que obran dentro del proceso para lo cual ha de tener en cuenta los factores jurídicos relevantes para el caso que nos ocupa.

3.4 Normatividad aplicable al dictamen.

Para ello ha de tenerse en cuenta en primer lugar, que normatividad debe aplicarse al presente caso, por ello se remite al literal C. numeral 1º del Art. 625 del C.G.P., “... 1. *Para los procesos ordinarios y abreviados... c) Si en el proceso ya se hubiere surtido la etapa de alegatos y estuviere pendiente el fallo, el juez lo dictará con fundamento en la legislación anterior. Proferida la sentencia, el proceso se tramitará conforme a la nueva legislación...*”, en consonancia con lo anterior, también es preciso advertir que según lo establecido en la Ley 1274 de 2009, para efectos de contradicción del dictamen se aplicará lo estipulado en el Art 238 y s.s. del C.P.C., (norma actualmente derogada pero aplicable al caso literal C numeral 1º Art. 625 C.G.P.), por lo anterior se determina que se seguirá el trámite de la legislación anterior en cuanto a la aclaración del dictamen, y con respecto a lo demás, según lo reglado en la norma especial

contemplada para estos casos, es decir, por el procedimiento determinado en la Ley 1274 de 2009.

En segundo lugar, también es del caso determinar que, en cuanto al tema de los avalúos en Colombia, la normatividad que se debe tener en cuenta es la siguiente: Ley 388 de 1998 de Ordenamiento Territorial, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Decreto 564 de 2006, Decreto 3600 de 2007, Resolución 620 de 2008, Ley 1274 de 2009, el Decreto 1469 de 2010, y Ley 1395 de 2010 en su Art. 116.

De conformidad a lo previsto en el Art. 241 del C.P.C., “...*Al apreciar el dictamen se tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso.*”

Si se hubiere practicado un segundo dictamen, éste no sustituirá al primero pero se estimará conjuntamente con él, excepto cuando prospere objeción por error grave...”

3.5 Los dictámenes

Dentro del proceso obran en total tres (3) dictámenes: el primero es el presentado junto con la demanda por la parte actora; el segundo es el que ordenó este Despacho en virtud del Art. 4 de la Ley 1274 de 2009 el cual fue aclarado y complementado según lo solicitado por este Despacho y las partes; y el tercer dictamen que obra en expediente obedece a que el dictamen rendido por el perito designado por el Despacho fue objetado por error grave por el apoderado de la parte actora.

Así las cosas, este Despacho procederá conforme a lo ordenado en el Numeral 7 del Art 238 del C.P.C. “... 7. *Las partes podrán asesorarse de expertos, cuyos informes serán tenidos en cuenta por el juez, como alegaciones de ellas...*”, sin dejar de lado lo ordenado en el Art. 241 del C.P.C., en cuanto a la apreciación, si se hubiere practicado un segundo dictamen, éste no sustituirá al primero, pero se estimará conjuntamente con él, con la excepción de que prospere la objeción por error grave.

3.5.1 Dictamen allegado con la demanda FI 106-132

Rendido por el Señor **JORGE HUMBERTO DELGADILLO SÁNCHEZ**, quien manifiesta estar inscrito Registro Nacional de Avaluadores, acreditando su calidad o idoneidad mediante documento arrimado junto con su dictamen, (Fl 131), en consecuencia de lo anterior es preciso indicar que para el presente caso se cumple con el requisito establecido en la Ley 1395 de 2010 en su Art. 116 que adicionó el Código de Procedimiento Civil en materia de Dictámenes, que estipula: “*La parte que pretenda valerse de un experticio podrá aportarlo en cualquiera de las oportunidades para pedir pruebas. El experticio deberá aportarse acompañado de los documentos que acrediten la idoneidad y del contenido del dictamen y la experiencia del perito y con la información que facilite su localización...*” (Negrilla fuera de texto)

Objeto del dictamen: establecer el valor comercial en el mercado actual de la fracción de terreno plano que hace parte del predio denominado “LA FE”, con vocación ganadera, ubicado en el área rural, de la vereda de Surimena del municipio de San Carlos de Guaroa - departamento del Meta, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

Coordenadas vía de acceso N 03°50'55.5" W 73°14'9.8"

Coordenadas de la locación N 03°51'56.1" W 73°15'2.7"

Identificado con el Folio de Matricula inmobiliaria **Nº 236-26587** de la Oficina de Instrumentos Públicos de San Martín, de propiedad del señor LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad antes mencionado.

Específicamente sobre una franja de terreno de 100.912 metros cuadrados cuyos linderos Por **el Norte**: con el mismo predio La Fe y Hacienda San Miguel Uno y Tres; **por el Sur**: con el mismo predio La Fe en mayor extensión; **por el Oriente**: con vía pavimentada San Carlos de Guaroa - Palmeras; y **por el Occidente**: hacienda Lucitania.

Metodología: la establecida en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, Expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerios de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el método utilizado corresponde al de comparación de mercadeo, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo.

Documentos base del avalúo: Folio de matrícula inmobiliaria 236-26587 de la oficina de Instrumentos Públicos de San Martín-Meta-, con fecha 05 de mayo de 2014, con un total de 12 anotaciones; Escritura Pública No. 636 del 27 de febrero de 1992 de la Notaría 2 del Círculo de Villavicencio; Plano del área a intervenir del predio “La Fe” suministrado por el solicitante; Plano de localización del predio “La Fe” suministrado por el solicitante, (ECOPETROL); formato inventario suministrado por Ecopetrol el 12 de mayo de 2014; Análisis de títulos con fecha 29 de mayo de 2014; Acuerdo No. 040 del 12 de diciembre de 2000, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos de suelo para las zonas urbana y rural, y se establecen las reglamentaciones correspondientes para el futuro desarrollo territorial del municipio de San Carlos de Guaroa.

Ítems que considera para la realización del avalúo: en su Capítulo III desarrolla las **Características generales del sector de localización**, dentro de los que analiza; la delimitación del sector de localización; generalidades del municipio; explotación económica o actividad predominantes; características climatológicas y meteorológicas; recursos hidrológicos; vías principales de acceso, identificación y características de las mismas; servicios públicos e infraestructura del sector; topografía del sector; zonificación de tierras, características generales de los suelos; situación de orden público; valorización del sector. A su vez en su **capítulo IV** denominado, **reglamentación territorial estuda**: decretos y acuerdos reglamentarios; clasificación del predio y definiciones; consideraciones normativas, en la que se determina que la zona objeto de avalúo presenta uso recomendado de ganadería y pastos. En el **capítulo V**, que denomina **características generales del terreno (fracción en estudio)**, el cual determina; la cabida superficialia así, Locación 6,4298 Ha

(Hectáreas), correspondiente 64.298 M² (Metros Cuadrados), **Vía de Acceso** 3,6614 Ha (Hectáreas), correspondiente 36.614 M² (Metros Cuadrados), así mismo determina en el mismo capítulo, los linderos del área objeto de avalúo; forma geométrica, polígono irregular; topografía y relieve, ligeramente plano entre 0-3%; frente sobre vías internas, no presenta; afectaciones y accidentes físicos, no presenta; explotación actual, ganadería, y la parte que se ubica sobre la vía San Carlos de Guaroa -Palmeras se arrienda para el depósito de material de recebo; aguas, tiene disponibilidad de agua permanente de caños del sector; cultivos, en el presente informe no se tiene en cuenta debido a que ya fueron pagados por Ecopetrol; cerramientos, en el presente informe no se tiene en cuenta debido a que ya fueron pagados por Ecopetrol. **Capítulo VI de infraestructura y mejoras**, contiene los ítems de: energía, la vereda cuenta con redes de energía eléctrica sobre postes de concreto que suministran energía a diferentes sectores; no posee sistemas de riego; potreros, presenta variedad de potreros; sin portadas; arborización del predio en mayor extensión se encuentra especialmente en las zonas de protección hídrica y linderos; vías internas no presenta; **Capítulo VII características generales de las construcciones**, Sobre las áreas de estudio no existen construcciones que se afecten. **Capítulo VIII compendio de factores determinantes**, **Capítulo IX Metodología del avalúo**, a la que ya se hizo mención anteriormente, que corresponde al método de comparación o de mercado. Donde pone de presente que realizó **investigación indirecta**, es decir que realizó un recorrido por el sector y se encontraron condiciones similares en cuanto a topografía, localización y normatividad, (Anexo 4), determinando los siguientes valores así y llegando a la siguiente conclusión: *"Teniendo en cuenta que el predio presenta frente sobre vía pavimentada, y las características del mismo en comparación con las ofertas del mercado, se adopta un valor comercial para el terreno entre la media y el límite superior estadístico de \$17.500.000/Ha.*

Valor de la servidumbre

***Valor unitario de la hectárea: \$17.500.000.oo**

***Cantidad de terreno total que comprende la servidumbre:**

A. Locación: 6,4298 Hectáreas Valor Total \$112.521.500.oo

B. Vía de Acceso: 3,6614 Hectáreas **Valor Total \$64.074.500.oo**

Total terreno: \$176.596.000.oo

Se allega con ese dictamen fotografías de predio, vía de San Carlos – Inspección Palmeras; frente del predio sobre vía; Servidumbre destinada vía de acceso; Servidumbre destinada a locación; pastos mejorados; Arboles; Material de receso; Cerca. También se allega la ubicación general del predio La Fe, anexa también mapa del área de terreno a intervenir del predio La Fe, finalmente aporta con su dictamen el estudio de mercado realizado en su anexo No. 4; Ubicación de predios del estudio de mercado; plano del uso del suelo y finalmente certificado del Registro Nacional del Avaluadores.

3.5.2 Dictamen ordenado por el Despacho conforme a la Ley 1274 de 2009, Fls

390-428A; 470-474

Rendido por el Señor **JORGE IVAN HERNANDEZ CAMELO**, Perito designado por este Despacho de la lista de Auxiliares de la Justicia, Expedida por el Consejo Seccional de la Judicatura del Departamento del Meta, quien describe en su concepto:

Objeto del dictamen: avalúo de la fracción de terreno que hace parte de una finca denominada “La Fe” Ubicada en la Vereda de Surimena, jurisdicción del Municipio de San Carlos de Guaroa, Departamento del Meta.

Normatividad utilizada en el avalúo presentado: Ley 1274 de 2009 y Resolución reglamentaria No 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Acuerdo 040 de diciembre de 2000 conforme a la Ley 388 de 1997, esquema de ordenamiento territorial de San Carlos de Guaroa Meta, y además se determinan los usos de suelo para las zonas urbanas y rurales, y se establecen las reglamentaciones correspondientes para el futuro desarrollo territorial del Municipio de San Carlos de Guaroa- Meta-

Documentos base del avalúo: Folio de matrícula inmobiliaria 236-26587 de la oficina de Instrumentos Públicos de San Martín-Meta-; Escritura Pública No. 636 del 27 de febrero de 1992 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio.

Metodología aplicada al dictamen: Decreto 1420 de julio 24 de 1998, Resolución reglamentaria No 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el método utilizado corresponde al de comparación o de mercadeo, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo, dejando como constancia el perito designado que para el momento en que se realizó el dictamen, no se encontraron transacciones recientes, en razón de que los propietarios no las tienen a la venta a ningún precio y menos en pequeñas áreas contribuyendo lo anterior a una constante valorización de dichos terrenos (FI 397).

Ítems que considera para la realización del avalúo: **1. Información básica:** Donde se enuncia como propietario al señor LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ y como poseedor al Señor HECTOR JAIME MATEUS ARIZA, ubicación geográfica del municipio; **2. Explotación económica o actividad predominante:** en donde se enuncia que pertenece al sector agropecuario turístico, explotación ganadera con pastos mejorados bracharia, cultivos de palma africana, arroz, maíz y actividad minera explotación de hidrocarburos; se describen los recursos hidrológicos, los límites, vías principales de acceso, servicios públicos, topografía, zonificación, orden público, características generales de los suelos; valorización, donde se especifica en este ítem “Tendencia constante en la zona -debido a la clase de terrenos-localización-vías de acceso-servicios públicos y a la presencia y desarrollo actual minera por parte de Ecopetrol S.A., actividad de palma agrícola y además al desarrollo actividad permanente agrícola y ganadera”; **4. Avalúo V**, que denomina **características generales del terreno (fracción en estudio)**, el cual determina; la cabida superficiaria así, Locación 6,4298 Ha (Hectáreas), correspondiente 64.298 M² (Metros Cuadrados), Vía de Acceso 3,6614 Ha (Hectáreas), correspondiente 36.614 M² (Metros Cuadrados), **Nota:** La franja de terreno estudio de avalúo, hace parte de un predio en mayor extensión, (LA FE), el cual cuenta con una cabida superficiaria de (380 Hectáreas), según el certificado de libertad 236-26587 y la escritura pública N.^º 636 del

27 de febrero de 1992 de la Notaria Segunda; así mismo determina en el mismo capítulo, los linderos del área objeto de avalúo; forma geométrica, irregular; topografía y relieve, ligeramente plano entre 0-3%; frente sobre vías internas, no presenta; afectaciones y accidentes físicos, no presenta; explotación actual, ganadería, y explotación de materiales de recebo; aguas, tiene disponibilidad de agua permanente de caños del sector; cultivos, pasto bracharia; **Capítulo 5 de infraestructura y mejoras**, contiene los ítems de: energía, la vereda cuenta con redes de energía eléctrica sobre postes de concreto que suministran energía a diferentes sectores; no posee sistemas de riego; potreros, presenta variedad de potreros; sin portadas; arborización del predio en mayor extensión se encuentra especialmente en las zonas de protección hídrica y linderos; vías internas no presenta; **Capítulo 6 Metodología del avalúo**, acápite ya revisado con antelación, no obstante se agrega que en el punto **6.1 investigación directa**, el perito manifiesta lo siguiente: se realizó un recorrido por el sector en la actualidad no se encontraron ventas recientes ya que la mayoría de los propietarios y colindantes manifiestan que sus predios no están en venta, pero si se realizó entrevistas directas con cada uno de los propietarios, vecinos de la zona de servidumbre y a Peritos Avaluadores conocedores del tema y de la zona y de amplia experiencia en esta clase de avalúos, relacionándolos a folio 397.

Conclusión: “*Teniendo en cuenta todas las condiciones antes mencionadas tales como son: la zona de localización del predio, el estudio de mercado a Propietarios – vecinos de semejantes -encuestas a peritos Avaluadores al promediar dichos valores se adopta un valor de \$30.000.000.oo por Hectárea*”. En la zona son pocas casi nulas las ventas de terrenos por parte de sus propietarios, por cuanto los predios son organizados y mecanizados para la agricultura-ganadería

Valor de la servidumbre

***Valor unitario de la hectárea: \$30.000.000.oo**

***Cantidad de terreno total que comprende la servidumbre:**

A. Locación: 6,4298 Hectáreas **Valor Total \$192.894.000.oo**

B. Vía de Acceso: 3,6614 Hectáreas **Valor Total \$109.842.000.oo**

Total terreno: \$302.736.000.oo

De igual forma calcula avalúo de perjuicios, de conformidad al Art 5º de la Ley 1274 de 2009, **presenta como daño emergente el valor total de \$17.659.600.oo y como lucro cesante \$21.796.992.oo. Para un gran total de \$342.192.592**

Se allega con ese dictamen fotografías de la entrada al predio “La Fe”, Fotografias de las mejoras al predio de mayor extensión; fotos corrales ganaderos predio “La Fe”; fotos potreros predio “La Fe”; fotos casa de habitación predio “La Fe”; Foto área de servidumbre vía de acceso San Carlos de Guaroa - Palmeras; fotos servidumbre destinada vía de acceso; Fotos servidumbre destinada a locación Pozo Vinotinto 1; Foto pastaje; adjunta documentos de idoneidad También se allega la ubicación general del predio La Fe, anexa también mapa del área de terreno a intervenir del predio La Fe, finalmente aporta con su dictamen el estudio de mercado realizado en su anexo No. 4; Ubicación de predios del estudio de mercado; plano del uso del suelo y finalmente carnet de Registro Nacional del Avaluadores.

3.5.2.1 Dictamen que fue aclarado y complementado según lo solicitado por el Juzgado (fl 470 y 474)

Manifestando en su escrito de aclaración del dictamen que ratifica cada uno de los anteriores valores, e información de su dictamen.

3.5.3 Segundo avalúo ordenado por el Despacho en virtud de que el primero fue objetado por error grave por la parte demandada. (Fl 504 - 548)

Rendido por el Ingeniero **JAIRO RINCON ARIZA**, Perito designado por la UNILLANOS, institución que fue designada por este Despacho para rendir un segundo avalúo, (Fl. 493), quien describe en su concepto:

Asunto: Entrega de informe Proceso de revisión de avalúo de servidumbres y de perjuicios por servidumbres petroleras (Ley 1274 de 2009), de carácter permanente, sobre el predio denominado “La Fe”, de propiedad de LUIS A RUSSI Y OTROS en la Inspección de Policía Surimena.

Tipo de inmueble: Terreno plano que hace parte del predio, con vocación agropecuaria, pero de uso dedicado al pastoreo de ganado bovino (pecuario), ubicado en el área rural del municipio de San Carlos de Guaroa - departamento del Meta, Inspección de Surimena.

Coordenadas de la locación N 03°51'56.62" W 73°11.04" W

La vía se encuentra en prefecto estado, pavimentada con obras de arte adecuadas que garantizan sus estabilidad y calidad.

Documentos base del avalúo: Expediente proceso 2014-00046 que cursa en el Juzgado del Circuito de San Carlos de Guaroa, Acuerdo No. 040 del 11 de diciembre de 2000, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Capítulo quinto que habla del componente zonas rural arts. 51 y 56.

Ítems que considera para la realización del avalúo: en su numeral 2 desarrolla las **Características generales del sector de localización**, dentro de los que analiza; la delimitación del sector de localización; explotación económica o actividad predominantes; características climatológicas y meteorológicas; vías principales de acceso, identificación y características de las mismas; servicios públicos e infraestructura del sector; topografía del sector; Zonificación de tierras; características generales de los suelos, conflicto del uso del suelo; situación de orden público; valorización del sector, “En el estudio se realizaron consultas y visita de observación teniendo como resultado que ningún dato obtenido indica depreciación del valor de la tierra o de la infraestructura de viviendas o producción agropecuaria, **todo lo contrario, se ha mejorado la calidad de vida y el uso de la oferta natural de la zona**” ; **capítulo 3** denominado, **reglamentación territorial estudiada**: acuerdo 040 del 11 de diciembre de 2000 Art 51,52 y 56 clasificación del predio y definiciones;

consideraciones normativas, en la que se determina que la zona objeto de avalúo presenta uso recomendado para prácticas agronómicas: tabaco, maní y ganadería semi - intensiva. En el **capítulo 4**, que denomina **características generales del terreno (fracción en estudio)**, el cual determina; la cabida superficiaria así, **Locación** 6,4298 Ha (Hectáreas), correspondiente 64.298 M² (Metros Cuadrados), **Vía de Acceso** 3,6614 Ha (Hectáreas), correspondiente 36.614 M² (Metros Cuadrados), así mismo determina en el mismo capítulo, los linderos del área objeto de avalúo; forma geométrica, polígono irregular; topografía y relieve, ligeramente plano entre 0-3%; vías internas, presenta una sola vía de ingreso afirmado y buenas condiciones al momento de la visita; afectaciones y accidentes físicos, no presenta; explotación actual, ganadería; aguas, tiene disponibilidad de agua permanente de caños del sector; cultivos, no menciona nada en su informe; cerramientos, en el presente informe no se tiene en cuenta debido a que ya fueron pagados por Ecopetrol; **Capítulo 5 de infraestructura y mejoras**, contiene los ítems de: energía, la vereda cuenta con redes de energía eléctrica sobre postes de concreto que suministran energía a diferentes sectores; no posee sistemas de riego; potreros, presenta variedad de potreros; carece de portadas; arborización del predio en mayor extensión se encuentra especialmente en las zonas de protección hídrica y linderos; vías internas una única vía de acceso la cual no es afectada por las obras; **Capítulo 6 características generales de las construcciones**, Sobre las áreas de estudio no existen construcciones que se afecten solo el cercado para el potrero establecido con pasto bracharia documbens utilizado en alimentación animal. **Capítulo 7 compendio de factores determinantes, Capítulo 8 Metodología del avalúo, Metodología:** la establecida en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, Expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerios de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el método utilizado corresponde al de comparación o de mercado, que busca establecer el valor comercial del bien por hectárea, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo.

Pone de presente que realizó estudios de mercado acorde con la Resolución 620 de 2008, donde se pudo establecer que en la zona existen ofertas de precios en condiciones comparables, que reflejan el mercado inmobiliario lo cual permite tener un

valor comercial por hectárea para el terreno clasificado como suburbano de **\$14.834.171/Ha**; En el Ítem 9.2 Indemnización de daños, Existe una cobertura vegetal establecida de pasto bracharia, dedicada al pastoreo de ganado, la cual ya fue cancelada a favor del propietario del predio, según expediente 2014-00046

10.Valor de la servidumbre

***Valor unitario de la hectárea: \$14.834.171.00**

***Cantidad de terreno total que comprende la servidumbre:**

- A. Locación:** 6,4298 Hectáreas **Valor Total \$95.380.754.00**
- B. Vía de Acceso:** 3,6614 Hectáreas **Valor Total \$54.313.834.00**
- Total terreno: \$149.694. 589.00**

10.1 Indemnización por minusvalía

Dadas las condiciones normativas en donde no existe ningún soporte, valido que justifique y obligue a tomar este valor, además que no existe concepto alguno, es importante aclarar que la obra ejecutada por parte de ECOPETROL S.A. permite desarrollar otro tipo de actividades económicas.

Sobre la franja se servidumbre correspondiente a los trazos de polígono de la Localización VINOTINTO y la Vía de acceso, por las obras elaboradas, causaron inicialmente detrimiento o baja en el precio de la tierra, pero en el momento de la visita en la inspección de terrenos, se evidencia que las obras que ya están culminadas han mejorado las condiciones de acceso, habitación desarrollo rural.

Esto puede demostrar que las actividades y obras empleadas por la empresa ECOPETROL S.A., no causaron detrimiento, no perdida de producción de la finca, al contrario, por la necesidad de tener un permanente mantenimiento de estas, generan efectos contrarios, en favor de la plusvalía del predio.

Se allega con ese dictamen Ubicación satelital del predio, anexo 2 cálculos del valor predial; registro fotográfico de la visita

3.6 Análisis en conjunto de la prueba pericial y desarrollo de la objeción por error grave.

3.6.1 Objeción por error grave interpuesta por el apoderado de la parte actora, contra el dictamen rendido por el perito asignado por el Despacho en virtud de la Ley 1274 de 2009.

Siendo el momento procesal oportuno para resolver la objeción por error grave propuesta, por el apoderado de la parte demandante, en contra del dictamen presentado por el Señor Perito designado por el Despacho señor **JORGE IVAN HERNANDEZ CAMELO**, lo anterior conforme al Numeral 6º del Art 238 del C.P.C., esta Judicatura, teniendo en cuenta el Art. 241 del C.P.C.:

Art. 241.- Apreciación del dictamen. Al apreciar el dictamen se tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso. Si se hubiere practicado un segundo dictamen, éste no sustituirá al primero, pero se estimará conjuntamente con él, excepto cuando prospere objeción por error grave.

De conformidad a lo anterior este Despacho procede a resolver las objeciones propuestas por el apoderado de la parte actora en el siguiente orden:

- i. *Normas aplicables a los avalúos comerciales en Colombia: "... Los avalúos pueden ser practicados por el Instituto Agustín Codazzi o profesionales adscritos a una agremiación o lonja, así como por los auxiliares de la justicia cuando se trate de dictámenes rendidos dentro de un proceso judicial, por lo tanto es obligación de los profesionales que realizan avalúos utilizar tales efectos en nuestra legislación vigente (Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000 y la Resolución 620 de 2008.*

De conformidad a lo anterior, expone el objetante que el dictamen, no cumple con la normatividad vigente establecida, ni la metodología, ni las técnicas valuatorias establecidas previamente en la Ley, es decir que el avalúo no puede dejarse a la subjetividad o “Sabio saber y experiencia laboral”, razón por la cual se reglamentó dicha actividad, al respecto trae a colación la Ley 1673 de 2013, norma de carácter nacional, para regular y exigir el cumplimiento de las normas y condonar las irregularidades de los valuadores, así las cosas plantea en sus argumentos las aclaraciones solicitadas al perito:

Frente al argumento de la no aplicación de los Art. 21 y 22 del decreto 1420 de 1998, el perito contestó: “Los artículos no competen para servidumbres petroleras, ya que para estos casos se debe aplicar la Ley 1274 de 2009, por las cuales se establece el procedimiento para avalúos para servidumbre petrolera en la cual reza en su Art. 5.5”

En cuanto esta objeción y respuesta del perito vale la pena destacar si bien es cierto que la Ley 1274 de 2009, establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras, no es menos cierto que los peritos deben acatar no solo la norma anteriormente citada, sino que se debe tener en cuenta toda la normatividad vigente aplicable a los avalúos en Colombia, si el argumento del perito correspondiese a la realidad, el auxiliar no habría tenido que acudir o remitir a la metodología descrita en la Resolución 620 de 2008, emitida por el Instituto Agustín Codazzi, en ese orden de ideas, no le asiste la razón al perito, pues si bien es cierto la Ley 1274 de 2009, en su Art 5º numeral 5º, determina el marco general del avalúo de perjuicios Servidumbres petroleras para el perito, se debe tener claro que esta norma a su vez, no prohíbe, ni deroga, ni descarta la aplicación de la demás normas vigentes en cuestión de avalúos, por ende el dictamen rendido debe sustentarse en toda la normatividad aplicable, como se dijo al inicio de esta sentencia que es la siguiente: Ley 388 de 1998 de Ordenamiento Territorial, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Decreto 564 de 2006, Decreto 3600 de 2007, Resolución 620 de 2008, Ley 1274 de 2009, el Decreto 1469 de 2010, y Ley 1395 de 2010 en su Art. 116, en consecuencia de lo anterior al perito no haber dado aplicación a los Art 20, numerales 1º, 2º, 4º del Art. 21 del Decreto 1420 de 1998, se deja el dictamen sin los datos específicos que se requieren para obtener un avalúo con carácter objetivo, es decir, que en el dictamen se

contemplaron los aspectos generales del uso del suelo de la fracción del inmueble avaliado contenidos en la Ley 388 de 1997, pero no se tuvo en cuenta la particularidad de la reglamentación del predio.

ii. Consideración de la investigación del valor, a propietarios del sector donde se ubica el predio objeto del avalúo dentro de la encuesta realizada Falta de lo datos de contacto de los propietarios del sector dentro de la encuesta realizada.

Para el efecto el objetante aduce el que el Auxiliar de la Justicia desconoce la normatividad valuatoria, como quiera que para la misma es indispensable la investigación económica de predios comparables y similares, en sus diferentes características que realmente se encuentren en venta y no ir a preguntar a los vecinos en cuenta estiman el precio o el valor de la hectárea de su predio, considera el inconforme que esta intervención no es objetiva dado que son predios potenciales para ser intervenidos, para el sustento de su argumento traslitera los Arts, 1,9,10,11 y 12 de la Resolución 620 de 2008.

Par el efecto tenemos al respecto que la Resolución 620 de 2008, enunciada por el perito en cuenta a la metodología del dictamen tenemos que invoca el método de comparación o de mercado, la cual es definida por el Art 1º de la mencionada así:

"Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Al revisar el dictamen objeto de disenso a Folio 396 A, efectivamente el perito manifiesta bajo la gravedad de juramento que no se encontraron transacciones recientes, de igual forma añade que los propietarios de los predios aledaños son empresas agrícolas y ganaderas que no tienen los inmuebles a la venta, razón por la cual realmente sustenta su dictamen en un método diferente al enunciado, es decir en

la investigación directa, informando que realizo unas encuestas a las personas enunciadas a folio 9 de su dictamen, pero no allega soporte alguno de las mencionadas encuestas en la forma requerida o exigido en el Art 9º de la Resolución 620 de 2008 que a continuación se trascibe:

"...Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor assignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado.

Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - **En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.**

De conformidad a lo anterior, si bien es cierto que el perito dejó constancia en el dictamen, bajo la gravedad de juramento, que no existían ofertas de venta, la realidad es que no se aporto documento alguno en el dictamen que soporte de forma alguna que las encuestas se realizaron reuniendo los requisitos exigidos en el Art 9º de la Resolución 620 de 2008, por todo lo anterior este despacho no tiene otra opción

diferente a la declarar probadas las dos objeciones planteadas por el apoderado de la parte actora, por error grave.

3.6.2 Objeción realizada por la parte demandada al dictamen presentado por la actora en la demanda

Al respecto vale la pena traer a colación lo establecido en el Art 238 del C.P.C.

"... Art. 238.- Modificado. Decreto 2282 de 1989, Art. 1. Núm. 110. Contradicción del dictamen. Para la contradicción de la pericia se procederá así: ..."

"... 5. **En el escrito de objeción se precisará el error y se pedirán las pruebas para demostrarlo.** De aquél se dará traslado a las demás partes en la forma indicada en el artículo 108, por tres días, dentro de los cuales podrán éstas pedir pruebas.

El juez decretará las que considere necesarias para resolver sobre la existencia del error, y concederá el término de diez días para practicarlas.

El dictamen rendido como prueba de las objeciones no es objetable, pero dentro del término del traslado las partes podrán pedir que se complemente o aclare.

Una vez leída la objeción planteada por el apoderado de la parte demandada, a folios 432 y 450, este Despacho tiene que no cumple con los requisitos establecidos en el numeral 5º del Art. 238 del C.P.C., norma aplicable al presente caso, como quiera que en tales escritos no se precisa el error exacto del dictamen presentado con la demanda, ni aportó pruebas que sustentaran sus afirmaciones, en consecuencia de lo anterior, se rechaza la objeción presentada por la parte demandada por improcedente.

3.7 Análisis segundo dictamen rendido en el proceso en virtud de la prosperidad de la objeción planteada por al apoderado de la parte demandante.

De conformidad a lo establecido en el Art 241 del C.P.C., este Estrado Judicial, entrará a analizar el segundo dictamen presentado por el perito designado por la UNILLANOS, toda vez que prosperó la objeción por error grave plateada por el apoderado de la parte actora, frente al dictamen presentado por el auxiliar de la Justicia designado para el presente proceso, así las cosas, tenemos que dicho dictamen fue presentado el 28 de octubre de 2019, en el cual se avalúa la servidumbre de la siguiente manera:

***Valor unitario de la hectárea: \$14.834.171.oo**

***Cantidad de terreno total que comprende la servidumbre:**

A. Locación: 6,4298 Hectáreas **Valor Total \$95.380.754.oo**

B. Vía de Acceso: 3,6614 Hectáreas **Valor Total \$54.313.834.oo**

Total terreno: \$149.694.589.oo

Es decir, que el valor traído por el perito de la UNILLANOS implica necesariamente una depreciación del terreno objeto de este proceso de servidumbre, lo anterior, en virtud del dictamen allegado por la parte actora con la demanda, sea lo primero decir que, dicho experticio data del el año 2014, documento en donde se estimó que el valor de la hectárea para ese año era de **\$17.500.000**, la anterior situación llama la especial atención de este Despacho, pues ninguno de los tres peritos en sus diferentes dictámenes proyectaron depreciación alguna sobre el predio, todo lo contrario proyectaron una valorización del predio a futuro.

De conformidad a lo anterior, también se tiene que el Perito de la UNILLANOS tuvo acceso al expediente, debido a lo anterior advirtió, que a los demandados ya se les habían pagado los perjuicios por las mejoras o cultivos, es decir el daño emergente y el lucro cesante, pero paso por alto que el valor de la hectárea según su avalúo de 2019,

había bajado **\$2.665.829 pesos**, con respecto al valor fijado por el mismo ECOPETROL en el año 2014, situación que necesariamente implicaba que diese cumplimiento a lo establecido en los numerales 2º y 4º del Art 1º y numeral 9º del Art 2º del Decreto 422 de 2000, situación que aquí no ocurrió, para mayor claridad, se trascibe la norma:

"... Artículo 1º. Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. *Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:*

1. *Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.*
2. *Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, **curvas de depreciación** o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.*
3. *Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.*
4. ***Integridad y suficiencia.** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios...*

... Artículo 2º. Contenido mínimo del informe de avalúo. *En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1º del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.*

1. *Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.*
2. *Explicación de la metodología utilizada.*
3. *Identificación y descripción de los bienes o derechos evaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.*
4. *Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.*
5. *Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.*
6. *El valor resultante del avalúo.*

7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.

9. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

10. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

11. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

Parágrafo. *Para los efectos de las Leyes 546 y 550 de 1999, solamente serán válidos los avalúos que cumplan los requisitos previstos en el presente decreto..."* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En virtud de todo lo anterior, este Despacho, no puede tener en cuenta este segundo dictamen, como quiera que en el mismo, de manera evidente se estima una depreciación carente de respaldo jurídico y de su correspondiente soporte probatorio que así lo acredite, es decir se echan de menos los anexos dentro del dictamen que acrediten el valor de la depreciación planteada en el mismo o que evidencien su justificación, por tal razón este Despacho no tendrá en cuenta este segundo dictamen rendido dentro del proceso, pues este dictamen no se ajusta a la normatividad legal.

3.8 Dictamen que reúne los requisitos legales

Finalmente, tenemos el dictamen allegado por la parte actora junto con la demanda, una vez revisado el mismo, tenemos que reúne los requisitos establecidos en la normatividad aplicable al presente caso, de igual forma considera esta Judicatura la seriedad de sus exposiciones, las investigaciones realizadas, su firmeza, claridad en los fundamentos en que se apoya y como quiera que el mismo se ajusta a Derecho, por ende, es imperioso

declarar que éste es el dictamen que será tenido en cuenta para fijar el monto de la indemnización por imposición de servidumbre petrolera en el presente proceso.

3.9 Indexación

En términos sencillos, es la acción financiera de traer a valor presente una suma de dinero establecida tiempo atrás; por ejemplo: 1 millón de pesos en el año **2014** tenía un determinado poder adquisitivo, pero en la actualidad –2021– ese mismo monto no tiene el mismo poder adquisitivo, de tal manera que dicha suma se indexa; es decir, se actualiza a valor presente para que tenga el mismo poder adquisitivo. Generalmente el IPC es el porcentaje en que cada año debe aumentar dicha cifra para que no pierda poder adquisitivo, para el presente caso, como quiera que el avalúo de perjuicios por imposición de servidumbre petrolera data del mes de junio de 2014, por un valor de **\$176.596.000** COP, aplicando la siguiente formula $VR = VH \times (\text{IPC actual}/\text{IPC inicial})$; donde VR: corresponde al valor a reintegrar; VH: monto cuya devolución se ordenó inicialmente; IPC: Índice de Precios al Consumidor, (Los anteriores datos fueron tomados de la certificación digital expedida por el DANE, el día de 26 de mayo de 2021, certificación que hace de este proceso y de esta sentencia , por tanto se anexara a la misma), así las cosas tenemos:

VR = \$176.596.000 valor avalúo X (107,76 IPC actual abril de 2021 / 81,61 IPC junio de 2014)

VR = \$233.182.023,77

Así las cosas, el valor indexado al día de hoy corresponde a **\$233.182.023,77**

3.10 Costas

Respecto a la condena en costas, el Despacho no se pronunciará, toda vez que, dentro del trámite para la solicitud del avalúo de servidumbre petrolera, conforme a la Ley 1274 de 2009, y a la voluntad del interesado expresada en la demanda en el acápite de pretensiones numeral 5.

IV Conclusiones

De esta manera, sin existir oposición alguna a las pretensiones de la demanda, sin encontrarse circunstancias que configuren las excepciones de que trata el Art 97 del C.P.C., atendiendo el dictamen pericial, efectuado por el Perito JOGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ, el cual tuvo en cuenta las condiciones objetivas de afectación de terreno que se causaron con el impacto de la servidumbre, la indemnización integral de todos los daños y perjuicios ocasionados al propietario y poseedor del predio, atendiendo la razón que le asiste a la entidad demandante al incoar la presente acción, reconociendo la obligación que tienen los predios para soportar las servidumbres de hidrocarburos, en vista a la necesidad de exploración, explotación, producción y transporte de hidrocarburos, y reunidos los presupuestos establecidos en la Ley 1274 de 2009, resultando evidente la finalidad de utilidad pública de la servidumbre, se decreta la imposición definitiva de la servidumbre de hidrocarburos con ocupación permanente petrolera a favor de ECOPETROL S.A., sobre un área total de 100.912 Metros Cuadrados equivalentes a 10.0912 Hectáreas del predio denominado "LA FE" con matrícula inmobiliaria 236-26587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, ubicado la vereda Surimena, del municipio de San Carlos de Guaroa - departamento del Meta, alinderado como aparece en la Escritura Pública No. 636 del 27 de febrero de 1992 de la Notaría Segunda del Circulo de Villavicencio, de propiedad del señor LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ y como poseedor el señor HECTOR JAIME MATEUS ARIZA, para adelantar las obras de CONSTRUCCIÓN VIA DE ACCESO Y LOCACION POZO EXPLORATORIO VINOTINTO 1 y además infraestructuras de hidrocarburos en el área, comprendido dentro de las coordenadas (MAGNA – SIRGAS, relacionadas en el plano anexo a la presente demanda).

Como quiera que se decretó la imposición de servidumbre de hidrocarburos a favor de la entidad demandante, y los valores consignados hasta este momento no cubren la totalidad de la indemnización señalada por el perito, e indexada por este Despacho en cuantía de **\$233.182.023,77 COP** Se ordena a ECOPETROL S.A., que dentro de los 10 días siguientes al vencimiento del término señalado en el numeral 12 del Art 5º de la Ley 1274 de 2009, consigne en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho el

faltante para cubrir la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por la servidumbre, **siempre y cuando las partes no acudan en revisión ante el Juez del Circuito.** Si el demandante no lo hiciere, es decir consignar el valor faltante, se solicitará al Alcalde de este municipio para que adopte de inmediato las medidas necesarias para suspender los trabajos objeto de la ocupación y del ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos.

Es del caso advertir que todo lo anterior es sin perjuicio de las reclamaciones posteriores que se puedan presentar por los daños ocasionados durante el ejercicio de las servidumbres.

Efectuado lo anterior, se ordena el registro de la presente decisión judicial en la Oficina de Instrumentos Públicos de San Martín Meta, calificándola el respectivo Registrador como el establecimiento de una servidumbre legal de hidrocarburos y se ordena a la demandada la entrega definitiva a favor de la entidad demandante la franja de terreno de 100.912 Metros Cuadrados equivalentes a 10.0912 Hectáreas que hace parte de la servidumbre objeto de este proceso, de igual forma se ordena la entrega de dineros consignados por ECOPETROL S.A. a favor de la parte demandada y en partes iguales a los señores LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ en calidad de propietario y HECTOR JAIME MATEUS ARIZA en calidad de poseedor.

Es de advertir que ECOPETROL S.A., en calidad de demandante, deberá cumplir con todas las regulaciones de licencia y las normas relacionadas con la conservación del medio ambiente y demás aspectos que sean necesarios para su preservación, procurando en lo mínimo su afectación, es decir que dé aplicación al Art. 79 de la Constitución Política de Colombia que establece el derecho Colectivo a un ambiente sano y protección de la diversidad e integridad del ambiente al respecto vale la pena traer a colación la Sentencia C 293 del 23 de Abril de 2002, Magistrado ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra que con respecto al medio ambiente manifiesta:

“...Principios generales que deben guiar que deben guiar la política ambiental. Corresponde a las autoridades ambientales y los particulares dar aplicación al principio de precaución, conforme al cual, cuando exista peligro de daño grave e

irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces para impedir la degradación del medio ambiente. Sanciones por violación de normas sobre protección ambiental o manejo y aprovechamiento de recursos naturales renovables. La suspensión de obra o actividad, cuando de su prosecución pueda derivarse daño o peligro para los recursos naturales renovables o la salud humana...”

En mérito de todo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo de San Carlos de Guaroa,-Meta-, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la imposición definitiva de la servidumbre de hidrocarburos con ocupación permanente petrolera a favor de ECOPETROL S.A., sobre un área total de 100.912 Metros Cuadrados equivalentes a 10.0912 Hectáreas del predio denominado “LA FE” con matricula inmobiliaria 236-26587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, ubicado la vereda Surimena, del municipio de San Carlos de Guaroa - departamento del Meta, alinderado como aparece en la Escritura Pública No. No. 636 del 27 de febrero de 1992, de propiedad de propiedad del señor LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ y como poseedor el señor HECTOR JAIME MATEUS ARIZA, para adelantar las obras de CONSTRUCCIÓN VIA DE ACCESO Y LOCACION POZO EXPLORATORIO VINOTINTO 1 y además infraestructuras de hidrocarburos en el área, comprendido dentro de las coordenadas, MAGNA – SIRGAS, relacionadas en el plano anexo a la presente demanda.

SEGUNDO: Para la práctica de entrega de los terrenos que deben soportar la servidumbre de hidrocarburos impuesta sobre los predios descritos en el numeral anterior, este Despacho estará atento a la solicitud de la parte demandante, para que en caso de que se requiera, se fije fecha y hora para la entrega judicial de la servidumbre.

TERCERO: Páguese a favor de la parte demandada y en partes iguales a los señores LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ en calidad de propietario y HECTOR JAIME MATEUS ARIZA en calidad de poseedor, la suma de **doscientos treinta y tres millones ciento ochenta y dos mil veintitrés pesos, con setenta y siete centavos \$233.182.023,77 COP**, como monto de la indemnización a que tiene derecho por parte de ECOPETROL, debiendo consignar la parte demandante el faltante dentro de los 10 días siguientes al presente fallo en la cuenta de depósitos judiciales de este Despacho, aportándose prueba de ello. Siempre y cuando las partes no acudan en revisión ante el Juez del Circuito de la jurisdicción a la que pertenece el predio objeto de esta Litis.

CUARTO: Una vez vencido el anterior termino sin que la parte demandante haya consignado el faltante para cubrir la indemnización de perjuicios por el ejercicio de la servidumbre, se solicitará al Alcalde de San Carlos de Guaroa para que adopte de inmediato las medidas necesarias para suspender los trabajos objeto de la ocupación y del ejercicio de la servidumbre de hidrocarburos, tal como lo consagra el numeral 12 del Art 5º de la Ley 1274 de 2009.

QUINTO: Consignado el faltante para cubrir la indemnización por parte de ECOPETROL S.A., en firme el presente proveído y transcurrido el término de un mes, contado a partir de la fecha de esta decisión, de conformidad con el numeral 9 del Artículo 5º de la 1274 de 2009, se procederá a la entrega de la suma mencionada en el numeral 3º de este proveído, consignada en la cuenta de depósitos judiciales de este Juzgado, a favor del presente proceso a órdenes de la parte demandada y en partes iguales a los señores LUIS ALEJANDRO RUSSI RODRIGUEZ en calidad de propietario y HECTOR JAIME MATEUS ARIZA en calidad de poseedor.

SEXTO: En cumplimiento a lo ordenado en el Art 7 de la ley 1274 de 2009, se ordena registrar la presente sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín – Meta-. **Por Secretaria Ofície**, como corresponda.

SÉPTIMO: Sin Costas.

OCTAVO: Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares que se encuentren vigentes por cuenta del presente proceso.

NOVENO: En firme la presente decisión y no siendo objeto de revisión por el Juzgado del Circuito de esta Localidad se ordena el archivo definitivo del proceso previa desanotación en los libros correspondientes.

Notifíquese y Cúmplase



**GIOVANNY PINZÓN TÉLLEZ
JUEZ**