

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA
BARRANQUILLA**

Magistrada Sustanciadora:
CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO

Barranquilla, veintiuno (21) de julio de Dos Mil Veintiuno (2021)

PROCESO VERBAL IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE

DEMANDANTE: SOCIEDAD PROMIGAS S.A. E.S.P.

DEMANDADO: SOCIEDAD LACHE GOMEZ CIA S EN C.

RADICADO: 08 638 31 89 002 2019 00192 01

NÚMERO INTERNO: 43.232

PROCEDENCIA: JUZGADO SEGUNDO
PROMISCUO DEL CIRCUITO DE SABANALARGA
Expediente electrónico Link [43.232](#)

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por los apoderados judiciales de la parte demandante y demandada contra la sentencia del 11 de noviembre de 2020, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, la cual impuso la servidumbre de gas por la franja establecida en la demanda sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 040-211304 y condenó a la demandante al pago de indemnización por daño emergente en la suma de \$26.309.880, entre otras disposiciones.

ANTECEDENTES

Señala la demanda que Promigas S.A. E.S.P. es una empresa de servicios públicos domiciliarios cuyo objeto principal es el transporte de gas natural en la región caribe, considerado éste como un servicio público esencial de conformidad con el art. 14 de la ley 142 de 1994 y demás normas complementarias.

Que en razón del proyecto Gasoducto Paiva – Caracolí, desarrollado por la empresa para el transporte del gas natural entre estos municipios de los departamentos de Bolívar y Atlántico respectivamente, consideró la necesidad de construir, operar y mantener una línea de transporte que consta de una tubería de 20 pulgadas de diámetro que será enterrada a una profundidad de 0.8 a 1.5 mts.

Que mediante Resolución No. 00709 de abril del 2019, la autoridad de licencias ambientales otorgó autorización a la empresa para la construcción y operación del gasoducto Paiva-Caracolí, que recorre la jurisdicción de los municipios de Santa Rosa, Clemencia y Santa Catalina en el departamento de Bolívar, y de Piojó, Luruaco, Sabanalarga, Usiacurí, Baranoa y Malambo en el departamento del Atlántico, con una línea aproximada de 82.76 kilómetros.

Que la línea de gasoducto necesariamente debe pasar por el predio de propiedad de la sociedad demandada, ubicado en el municipio de Baranoa

e identificado con la matrícula inmobiliaria 040-211304, cuya cabida y linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 5548 de 2002 de la Notaría Cuarta de Barranquilla; y que la franja de terreno que requiere afectarse por servidumbre comprende 1.896 metros cuadrados, que corresponden a 316 metros lineales de tubería por 06 metros de ancho, y tienen un valor a indemnizar por \$22.496.080 que a su vez comprende el valor de zonas de servidumbre más las mejoras y las zonas a despejar, según dictamen pericial aportado con la demanda.

Que la empresa inició un proceso de negociación directa con la sociedad demandada para llegar a un acuerdo sobre el monto de la indemnización, sin éxito razón por la cual acude al presente trámite especial.

La parte demandante solicita que se imponga la servidumbre de origen legal de gasoducto sobre el predio de propiedad de la sociedad demandada y con relación a la franja descrita en la demanda, y que en consecuencia, se autorice a la demandada iniciar la construcción del gasoducto, permitiendo el pase de la línea de transporte del gas, así como permitir el pase e ingreso de personal, maquinaria, materiales, remoción de cultivos u obstáculos, construcción de vías o utilizar las existentes, y en general las que resulten necesarias para el montaje y mantenimiento de la servidumbre. También solicita que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria, prohibir la siembra de árboles, excavaciones o pase de maquinaria sobre el área de servidumbre; y como petición especial que de conformidad con el art. 27 de la ley 56 de 1981 y una vez consignado el valor de la indemnización fijada en la demanda, se ordene la entrega anticipada de la franja de terreno objeto de la servidumbre.

ACTUACIÓN PROCESAL

El Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga admitió la demanda mediante auto del 25 de septiembre del 2019, adicionado en auto del 17 de octubre del mismo año. Mediante diligencia del 27 de enero del 2020, realizó la inspección judicial sobre el predio objeto de la servidumbre, y autorizó el ingreso e inicio de los trabajos necesarios para la imposición de la servidumbre.

La sociedad demandada Lache Gómez & Cía. S. en C., contestó la demanda pronunciándose indistintamente sobre los hechos, oponiéndose parcialmente a las pretensiones, en la medida que la indemnización que se fije por los perjuicios causados con la imposición del gravamen, no sea inferior a los \$100.726.517, según el dictamen pericial aportado con la contestación.

La parte demandada fundamentó su defensa en que la indemnización fijada por la parte demandante no comprende la totalidad de los perjuicios realmente causados con la imposición de la servidumbre, y no tiene en cuenta el derecho de goce a favor del propietario, teniendo en cuenta que con la imposición de esta no solo se ve afectada la franja de terreno por donde pasa la tubería de gas, sino un área aproximada de 10 hectáreas donde no se podrá ejercer labores de avicultura ni de ganadería, al menos durante el tiempo que demoren los trabajos de instalación y mantenimiento de la servidumbre; además que no será posible realizar los cerramientos necesarios para el pastoreo del ganado; razón por la cual se debe acoger la indemnización

establecida con el dictamen pericial de avalúo que discrimina las actividades de avicultura y ganadería desarrollados en la finca y que resultan afectados.

En la audiencia inicial del 20 de octubre del 2020, se agotaron las etapas de conciliación, control de legalidad, interrogatorios, fijación del litigio, practica de dictamen pericial de ambas partes, y decreto de pruebas incluyendo las de oficio; y en audiencia del 11 de noviembre del mismo año se agotaron las etapas de trámite y juzgamiento; previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P., respectivamente.

LA SENTENCIA IMPUGNADA

El Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga en sentencia del 11 de noviembre del 2020, impuso la servidumbre de gasoducto según la franja establecida en la demanda sobre el predio de propiedad de la demandada, y en consecuencia, prohibió la siembra de árboles sobre la misma, ordenó oficiar a la oficina de instrumentos públicos para la inscripción de la sentencia; condenó a la parte demandante a pagar a la demandada por concepto de indemnización, la suma de \$26.309.880 que corresponde al daño emergente; al pago de intereses sobre la diferencia entre lo ordenado en la sentencia y lo consignado a partir de 27 de enero de 2020 y hasta que se proceda con la consignación efectiva del saldo que resta, y condenó en costas a la parte demandante, entre otras disposiciones.

Argumentó el Juez *A quo* que en el proceso no hay discusión sobre la imposición del derecho real de servidumbre, a favor de la sociedad demandante y en contra del predio de propiedad de la demandada, por ser la servidumbre de gasoducto de origen legal prevista en la ley 56 de 1981 y demás normas complementarias, que la parte demandada no se opuso a esta imposición, y que, con la inspección judicial con entrega de la franja de terreno, la servidumbre quedó materialmente impuesta.

Que la discusión en el asunto solo gravita respecto del monto de la indemnización correspondiente a los daños causados con la imposición del gravamen, aportando cada una de las partes un dictamen pericial para el avalúo de estos perjuicios, los cuales deben ser apreciados en la sentencia junto con las demás pruebas aportadas y con el fin de fijar adecuadamente el monto de la indemnización.

Que la apreciación del dictamen pericial de la parte demandante, no permite establecer a ciencia cierta a qué corresponde el monto de *indemnización por perjuicios* en la suma de \$22.496.080, pues si bien discrimina la suma de \$3.564.480 por el valor de la franja afectada por servidumbre, que se obtiene luego compensar el 40% sobre el 100% del avaluo total del área afectada, es decir, que comprende una indemnización equivalente al 40% del avalúo de la franja de terrero; no ocurre lo mismo con el valor restante de \$18.931.600 descrito en el dictamen por concepto de indemnización por daños, ya que no es posible establecer o inferir a qué se refiere, pues tampoco la parte demandante aportó los documentos que soporten la existencia de un perjuicio por ese valor, y la explicación del perito en la audiencia sobre la utilización del metodo comparativo de mercado para fijarlo, carece de elementos solidos, de soportes y de inferencia razonable para que pueda ser acogido, por lo tanto

no puede acogerse este dictamen para fijar el monto de la indemnización pagadera.

Que el dictamen pericial de la parte demandada establece que la indemnización corresponde al daño emergente causado con la imposición de la servidumbre, donde por un lado está el valor de la franja afectada, que en este caso se reduce a un porcentaje de afectación bajo equivalente al 30% sobre el avalúo total de la franja terreno, es decir, la suma de \$2.821.879, más la suma de \$23.488.001 que corresponde a los costos adicionales de estabulación del ganado, esto es, la afectación temporal sobre el predio con la ejecución de los trabajos; o los 6 meses durante los cuales no se pudo ejercer el pastoreo del ganado en parte de los predios, porque además las cercas permanecían abiertas tal como se corroboró con la inspección judicial.

Que la afectación temporal descrita en el dictamen también se corrobora mediante la prueba testimonial del administrador de la finca, quien describió la imposibilidad de pastorear el ganado, y la parte interesada aportó los soportes sobre alimentos, pastos, pagos de nóminas a un trabajador adicional para la estabulación del ganado, por lo que se debe acoger el dictamen pericial de la parte demandada en este sentido, condenando así al pago de la indemnización por daño emergente en un total de \$26.309.880, que comprende las dos sumas antes enunciadas.

Que la indemnización por desvalorización del predio por valor de \$74.416.637 señalados en el dictamen, carece de soportes e inferencia razonable, pues la explicación del perito en el sentido que no es lo mismo comprar en el mercado inmobiliario una finca afectada por servidumbre que otra que no, no tiene soporte científico y es meramente empírica, no se aportó prueba de inferencia al respecto, y no es suficiente acudir a las reglas de la experiencia para fijar esta clase perjuicio derivados de una posible devaluación, por lo que no se acoge el dictamen pericial de la parte demandada en este sentido.

Que, en consecuencia, se acoge el dictamen pericial de la parte demandada, pero con relación a la indemnización por daño emergente que resultó comprobada y de esta manera, la sentencia de primera instancia impuso la servidumbre de gas por la franja establecida en la demanda sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 040-211304, prohibió la siembra de árboles sobre la franja, condenó a la demandante al pago de indemnización por daño emergente en la suma de \$26.309.880, condenó al pago de intereses sobre la diferencia entre lo consignado con antelación en el proceso y lo ordenado hasta que se haga efectivo el pago del saldo, ordenó la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y condenó en costas a la parte demandante, entre otras disposiciones.

Contra la sentencia de primera instancia los apoderados judiciales de la parte demandante y demandada interpusieron recurso de apelación.

Reparos concretos del apelante ante la A quo:

Una vez notificada la sentencia en estrados, el apoderado judicial de la demandante señaló oportunamente y por escrito que no está de acuerdo específicamente con los numerales 4º y 6º del resuelve, es decir, sobre el monto de la indemnización y la condena en costas en su contra respectivamente.

Dice que, si bien el dictamen aportado por la demandante se ajustó a las reglas de los arts. 226, 227, 228, y 232 del C.G.P., el juez no lo apreció adecuadamente con relación a la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos dados sobre la indemnización a pagar la demandante, en la única suma de \$22.946.080; pero si acogió erradamente el dictamen de su contraparte que carece de fundamentos sobre los estimativos, avalúos, e inventarios que establece el art. 31 de la ley 56 de 1981 para esta clase de asuntos.

Que el Juez *A quo* debió fijar el monto de la indemnización no solamente con base en el dictamen aportado por la parte demandada, sino también en las demás pruebas que dan cuenta que el único valor a conceder por concepto de indemnización es el previsto en el dictamen pericial aportado con la demanda, que además obedece a la afectación real del inmueble.

Que el juez debía desestimar el dictamen de la parte demandada que señala una suma de \$74.416.637 por concepto de daños, los cuales carecen de soporte y no pueden estimarse a partir del simple avalúo del inmueble, o como si se fuera adquirir por completo el dominio de la franja, como erradamente lo explica el perito de la contraparte.

Que el único valor a indemnizar es el valor de la franja de terreno afectada con la servidumbre, según viene discriminado en el dictamen de la parte demandante y que se encuentra acorde a las disposiciones del Decreto 442 del 2002 para los avalúos del IGAC y que la afectación del inmueble con la servidumbre solo corresponde a una franja de terreno, y no al 100% a partir del cual el perito de la parte demandada estimó el valor de la indemnización, añadiéndole unos costos de estabulación que resultan excesivos e injustos.

Que la parte demandada con el hecho de soportar la servidumbre no ha sido privada del ejercicio del derecho al uso del predio ni de la franja, ya que puede continuar haciendo uso de todo el predio conforme la destinación que le ha venido dando, por lo que la indemnización fijada en la demanda resulta justa.

Que no se le pueden imponer costas en su contra porque no se encuentra así dispuesto en la ley 56 de 1981 para el trámite de la servidumbre, y la imposición de la servidumbre de gasoducto opera por ministerio de la ley, más no porque la parte demandada resulte vencida, o la demandante triunfe en el proceso, siendo que esta última es una empresa de servicios públicos domiciliarios a quien la ley autoriza imponer las servidumbres que le resulten necesarias; y que no debe asumir el pago de honorarios del perito como le ordenó la sentencia, pues quien solicitó la prueba fue la parte demandada y no la demandante.

El apoderado judicial de la parte demandada, señaló oportunamente y por escrito que el juzgado no debió desestimar el tercer ítem de la indemnización fijada por el perito, es decir, la suma de \$74.416.637 por concepto de afectación del valor total de la finca con la imposición de la servidumbre, pues éste tiene sustento en la cuantificación que hizo el perito a partir del valor en el mercado de las fincas sin servidumbres impuestas, menos el valor negativo del impacto sobre el valor económico del inmueble.

Que el perito explicó suficientemente que cuando un predio es gravado con servidumbre, implica evidentemente un detrimento que repercute en la

comercialización del predio, o una desventaja en el mercado frente a predios similares, que no existe una norma, técnica o estudio que respalde el porcentaje de desvalorización de los predios con servidumbre, pero es claro que existe la costumbre comercial de negociar los valores de los predios en un margen de disminución de la oferta entre un 5 y 10%, lo que implica que si el predio está afectado por servidumbre se debe ofrecer a un menor valor, que se reducirá en este caso a un 3% adicional como lo explica el perito para estimar la afectación sobre el valor del predio.

Que el cálculo de éste 3% sobre el valor de la finca, resulta medurado teniendo en cuenta que la extensión de las 50 hectáreas que comprenden el predio, se ven desmejoradas evidentemente en un 2.82% sobre su valor total, con la imposición de la servidumbre.

Que, siendo la afectación evidente y reconocida en el proceso, por la imposición de un gasoducto que atraviesa el predio de propiedad de la demandada, la parte demandante debe pagar una indemnización justa como lo establece el art. 2341 del código civil para quien ha cometido un delito o culpa, pudiendo acudir el Juez a criterios como la equidad para fijar el monto del perjuicio a indemnizar, y así evitar una sentencia injusta o inequitativa, teniendo en cuenta además que la Corte Suprema de Justicia y la ley 446 de 1998 acogen y autorizan el criterio de la equidad para concretar el valor de la indemnización, y para este caso en particular estimar el porcentaje de afectación.

Actuaciones de segunda instancia

Mediante auto del 24 de mayo del 2021, el despacho admitió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante y la parte demandada respectivamente, y dispuso que una vez ejecutoriado este auto iniciaba el término de 05 días para cada una de las partes para que sustentaran y alegaran de conclusión.

Oportunamente los apoderados judiciales de la parte demandante y demandada recorrieron el traslado para sustentar los reparos y alegar de conclusión, remitiendo memoriales idénticos a los de primera instancia sobre los motivos de desacuerdo, y agregando la oposición indistinta de cada uno de los recurrentes frente a la prosperidad del recurso de su contraparte, por lo que estando agotados los trámites en esta instancia; es procedente entonces resolver previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

La sentencia de primera instancia se dictó en vigencia del C.G.P y del D. 806 del 04 de junio del 2020, por lo tanto, la segunda instancia debe sujetarse a las precisiones del art. 320 y 328 ídem, es decir, que la decisión que desata el recurso de apelación se dictará por escrito, y estará en consonancia con los motivos de inconformidad expuestos por la parte apelante en los reparos concretos y en relación con lo estimado por el A quo.

La acción invocada en la demanda corresponde a la de imposición de servidumbre legal de gasoducto, prevista en los artículos 117 de la ley 142 de 1994 y 27 de la ley 56 de 1981, la cual fue tramitada de conformidad con lo

establecido en el art. 376 del C.G.P.; asunto donde solo se discute el monto de la indemnización fijada en la sentencia apelada, con base en la valoración de los dictámenes periciales aportados por cada una de las partes, pues la imposición del gravamen, por ser mandato legal, no fue objeto de discusión ya que la demandada no se opuso al respecto, y la franja de terreno fue entregada mediante diligencia previa dentro del proceso.

La sentencia de primera instancia acogió la indemnización de los daños ocasionados al predio sirviente, con la imposición de la servidumbre incluyendo la afectación permanente y la temporal por valor de \$26.309.880, según el dictamen pericial aportado por la parte demandada con la contestación de la demanda, decisión que la parte demandante cuestiona en sede de alzada señalando que el valor a imponer corresponde a la suma inferior de \$22.946.080, obtenida a partir del dictamen pericial presentado con la demanda, por lo que en esta instancia corresponde definir, cuál de los dos dictámenes aportados por las partes corrobora y soporta suficientemente el daño indemnizable y su cuantía, pero sin dejar de lado de forma congruente los topes de ésta, establecidos en la demanda, la contestación, y lo concedido en la sentencia impugnada.

El artículo 376 del C.G.P., que regula el trámite del proceso especial de servidumbre señala que:

“En los procesos sobre servidumbres se deberá citar a las personas que tengan derechos reales sobre los predios dominante y sirviente, de acuerdo con el certificado del registrador de instrumentos públicos que se acompañará a la demanda. Igualmente se deberá acompañar el dictamen sobre la constitución, variación o extinción de la servidumbre.”

Por lo tanto, en el proceso especial de imposición de servidumbre, es obligación de la parte demandante aportar el dictamen pericial sobre la constitución, variación o extensión de la servidumbre, con base en el cual necesariamente el Juez fijará el monto de la indemnización de conformidad con el inciso final del art. 376 del C.G.P.¹; siendo la presentación de la demanda la oportunidad para que el demandante aporte el dictamen en armonía con los arts. 227 y 84 del C.G.P., además teniendo en cuenta que el art. 27 de la ley 56 de 1981 señala taxativamente que, con la misma se acompañará “*un inventario de los daños*” que se causen, más “*el estimativo*” de la indemnización “*en forma detallada y explicada*”, y que el art. 31 ídem señala que “*con base en los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso, el juez dictará sentencia, señalará el monto de la indemnización y ordenará su pago*”.

En el presente asunto la parte demandante para corroborar y permitir la apreciación de los daños causados con la imposición de la servidumbre, aportó dictamen pericial rendido por perito evaluador, el cual señaló que el monto total de la indemnización comprende el valor de la servidumbre o afectación permanente sobre el predio, equivalente a un 40% del valor comercial de la franja, es decir, la suma de \$3.564.480, y la suma de \$18.931.600, discriminado este último como valor de la “*indemnización por daños*”.

¹ Art. 376 Al decretarse la imposición, variación o extinción de una servidumbre, en la sentencia **se fijará la suma que deba pagarse a título de indemnización** o de restitución, según fuere el caso.

Sobre este último concepto, se advierte que el dictamen pericial rendido a instancias de la parte demandante no discrimina en forma detallada ni estimativa a qué tipo de daños o perjuicios se refiere, sin que sea posible apreciarlos con el dictamen, y aun cuando en la audiencia inicial para la sustentación del dictamen, el perito fue auscultado al respecto, dijo que ese era el monto que correspondía para esta clase de asuntos, y que básicamente utilizó el método comparativo, es decir, acudió a valores fijados para otros predios de la zona, pero esto tampoco fue soportado con el dictamen ni con las pruebas aportadas con la demanda.

Con el fin de obtener una debida apreciación del estimativo de dicho daños, en la misma audiencia inicial y luego de escuchar al perito, el A quo decretó una prueba de oficio a cargo de la parte demandante para que aportara los soportes utilizados para este comparativo del perito y para la discriminación exacta de los valores manifestados por el experto; sin embargo, la parte interesada solo aportó memorial con una discriminación de valores por hectárea sin soporte alguno, por lo que se evidencia la insuficiencia de éste dictamen sobre los conceptos e intensidad del daño indemnizable a que hace referencia, impidiendo la apreciación razonable de los conceptos plasmados en el dictamen sobre este tópico.

En este punto es pertinente señalar que la prueba pericial tiene por objeto permitir al juez la debida apreciación o verificación de hechos que interesan al proceso y que requieren de especiales conocimientos científicos, técnicos, o artísticos, de conformidad con el art. 226 del C.G.P.; como sería el caso de la indemnización por causa de la imposición de la servidumbre, de la discriminación detallada y explicada de los daños causados al inmueble afectado, por lo que para el presente proceso resultaba indispensable que el dictamen pericial aportado brindara certeza sobre la existencia del daño indemnizable, la clase e intensidad del mismo, sin embargo, la parte interesada no procuró así demostrarlo con la pericia.

En consecuencia, no prospera el recurso de apelación de la parte demandante en el sentido que la experticia presentada por ella debe ser acogida en su totalidad en cuanto al valor de la indemnización de los daños.

Ahora bien, con relación al dictamen pericial aportado por la parte demandada por estar en desacuerdo con el monto fijado en la demanda y con base en el dictamen inicial, es preciso señalar que el art. 28 de la ley 56 de 1981, establece que *"cuando el demandado no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir... que se practique avalúos de los daños que se causen y tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre"*.

Ello significa que en estos casos la parte demandada está facultada para aportar con la contestación otro dictamen para controvertir el avalúo o la indemnización fijada por su contraparte, en los términos del inciso primero del art. 228 del C.G.P.²; por ende, el A quo no está obligado a tomar definitivamente los valores establecidos por el primer dictamen como erradamente lo señala la demandante en el recurso, sino más bien apreciar conjuntamente ambos dictámenes y/o las demás pruebas aportadas con

² Art. 228 del C.G.P. "La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, **aportar otro** o realizar ambas actuaciones."

relación a los hechos relativos al monto de la indemnización, según la regla de apreciación conjunta de las pruebas prevista en el art. 176 ejusdem.

Veamos entonces lo que permite apreciar el dictamen de la parte demandada y las demás pruebas aportadas sobre el tema objeto de demostración en el asunto.

El dictamen pericial aportado por la demandada sobre el monto y los componentes de la indemnización, y acorde al reparo de la parte demandante que se analiza, discrimina como valor del daño permanente por la servidumbre la suma de \$2.821.879, es decir, por la afectación permanente del predio, y el daño emergente consistente en el costo adicional por la estabulación del ganado en la suma de \$23.488.001.

En la audiencia inicial de sustentación del dictamen, al ser auscultado por el *A quo*, sobre la afectación temporal, el perito dijo que este último monto correspondía a los gastos en que tuvo que incurrir el dueño del predio para atender el ganado en los establos de la finca, suministrando alimento y agua a través de un trabajador adicional, durante los 6 meses que tardó o tardaría la instalación de las tuberías para la servidumbre, explicando además que, entre los perjuicios a indemnizar por la imposición de esta especie de servidumbre, se debe incluir el valor de la afectación temporal durante la ejecución de los trabajos, como lo establece la Resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC y el Decreto 556 del 2014, en materia de avalúos para esta clase de procesos.

En este punto, es preciso señalar que la afectación temporal a raíz de las obras ejecutadas, también resulta probada en el proceso a partir del testimonio del señor Ubeimar Morales (administrador de la finca), quien señaló certeramente que la explotación de la finca está dedicada a la ganadería, que durante el tiempo de las obras, es decir 6 meses aproximadamente desde febrero del 2020, no se pudo apastar el ganado, pues era imposible estando abiertas las cercas del predio, y por la entrada y pase de maquinaria dentro del predio.

Luego de escuchadas las explicaciones del perito y con el ánimo de llegar al convencimiento sobre la existencia real y la cuantía del perjuicio por afectación temporal al predio dedicado a la ganadería, el *A quo* ordenó de oficio y a instancias de la parte demandada aportar: los soportes de facturas que fueron utilizadas por el perito para determinar los valores establecidos en el dictamen referente a alimento, concentrados, agua, sal, melaza y los pagos de nómina que fueron utilizados o los que se tuvieron en consideración al empleado adicional contratado.

La parte demandada presentó oportunamente los soportes de alimentos, sales para el ganado, drogas veterinarias, compra de pasto, nóminas y aportes a seguridad social del trabajador Harol González, entre otros, correspondientes al periodo de ejecución de las obras de afectación temporal, los cuales no fueron desconocidos ni controvertidos con otros medios de prueba cuando se corrió traslado de los mismos a la parte demandada, lo que ocurrió desde su aportación hasta audiencia de instrucción y juzgamiento donde se hizo constar tal circunstancia.

Así entonces, se concluye que el dictamen pericial aportado por la parte demandada discrimina, explica y soporta válidamente con otros medios de

prueba, el monto correspondiente a la indemnización de los daños causados con la imposición de la servidumbre, en la modalidad de daño emergente por la franja de terreno afectada permanentemente, y por la afectación temporal derivada de la llamada estabulación del ganado, por lo que bien podía el Juez *A quo* en la sentencia acoger éste dictamen complementando con las otras probanzas para fijar el monto de la indemnización, y desechando a su vez el dictamen pericial aportado por la parte demandante en este aspecto, porque como se dijo, dicha experticia resultó insuficiente y carente de soportes.

En consecuencia, no prospera el recurso de apelación de la parte demandada en lo referente al monto fijado en la sentencia como indemnización.

De forma congruente corresponde resolver el recurso de apelación de la parte demandada, con relación al monto de la indemnización por detrimento o posible devaluación del predio por la imposición de la servidumbre, estimado en el dictamen por esta presentado en la suma de \$74.416.637; suma que no fue acogida en la sentencia de primera instancia y que además constituye otro de los argumentos del demandante para cuestionar la idoneidad de aquel dictamen y a su vez se oponerse a la prosperidad del recurso de su contraparte; por lo que corresponde definir si la parte demandada logró probar, cuál fue y a cuánto equivale el impacto negativo sobre el avalúo del predio por la imposición de la servidumbre.

En el dictamen pericial aportado por la demandada se refiere una indemnización por afectación del valor total de la finca, estimada en un 3% sobre el avalúo de las 50 hectáreas que componen el predio, es decir, el equivalente la suma de \$74.416.637, sin embargo, esta afirmación carece de otros soportes y explicaciones.

En el interrogatorio al perito se le cuestionó por qué estimaba ese valor, señalando que correspondía a la devaluación o menor valor expedientado por el predio en razón a la imposición de la servidumbre, y preguntado sobre cuál era el soporte de éste perjuicio, manifestó que no era lo mismo comprar o vender una finca con una servidumbre impuesta a otra que no lo tenía, pues la que no la tenía tendría un mayor valor, por lo que se aprecia que esta especie de perjuicio carece de soporte alguno sobre su existencia y no es más que una inferencia del señor perito, además que la parte interesada no aportó ninguna otra prueba que corrobore este supuesto, es decir, que la servidumbre impuesta desvalorizó o impactó negativamente en un 3% el valor total del predio.

Ahora, si la parte demandada pretendía demostrar la afectación sobre el avalúo del bien o las consecuencias del gravamen en el mercado inmobiliario, debió entonces aportar prueba conducente para estos menesteres, como sería el dictamen pericial debidamente fundado, la prueba de usos y costumbres previstas en el art. 178 del C.G.P. o la de la costumbre mercantil de que trata el art. 179 subsiguiente; ya sea a través de documentos que recopilen información del impacto de las servidumbres de gasoducto en el mercado inmobiliario de la zona, o de un gremio especializado en estos asuntos, o decisiones judiciales actuales con similares circunstancias, y que además se refieran a esta clase de procesos, así como a bienes inmuebles en condiciones similares al de la demandada, por poner sólo algunos ejemplos. Sin embargo, ninguna de estas pruebas aportó la parte interesada.

Así las cosas, como el dictamen pericial aportado carece de soportes sobre el impacto negativo causado por la imposición de la servidumbre sobre el precio o avalúo del inmueble, y carece de explicación razonable respecto de la posible pérdida en un 3% sobre el valor de las 50 hectáreas, bien podía el A quo no acoger el dictamen con relación a esta indemnización.

Por lo tanto, no prospera el recurso de apelación de la parte demandada en este aspecto, y resulta inocuo referirse a los argumentos de la contraparte sobre este mismo.

Ahora, sobre la aplicación de criterios como el de la equidad para la tasación de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente, alegada por la demandada acudiendo a jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia para el caso de la persona natural que sufre esta clase de daños, se advierte que no tiene aplicación en este asunto, porque aquí no se trata de una persona natural que ha sufrido menoscabo en su esfera patrimonial, sino de una persona jurídica que es propietaria de un inmueble sobre el cual se ejerce una explotación económica, y debe entonces demostrar con cualquier prueba la existencia real y la extensión del menoscabo, pruebas que en este caso brillan por su ausencia.

De esta manera, como tampoco está demostrada la existencia real y efectiva del perjuicio alegado, mucho menos se puede tasar el quantum acudiendo a la equidad, por lo que en todo caso da al traste el recurso de apelación en este sentido y en consecuencia, no prospera el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, estando agotados todos los reparos de ésta.

Por último, sobre el reparo de la parte demandante en el sentido que se le debe exonerar de las costas del proceso porque la ley 56 de 1981 no prevé su imposición para esta clase de proceso, se advierte que el trámite aplicable es el previsto en el art. 376 del C.G.P. vigente a partir del 1º de enero del 2016, el cual contempla el proceso especial de servidumbre; y que se aplicó desde la presentación de la demanda y las etapas subsiguientes de la audiencia inicial, la de trámite y la de juzgamiento de que tratan los art. 372 y 373, por expresa autorización del citado art. 376, sin que la parte demandante en este asunto alegara irregularidad alguna.

Por lo tanto, siendo aplicable a este proceso de servidumbre las disposiciones especiales del C.G.P., además por expresa remisión normativa del art. 32 de la ley 56 de 1981 en lo no previsto, se tiene que la regla de imposición de costas a la parte vencida en cualquier proceso conforme lo establece el art. 365 inciso primero ejusdem, si resulta aplicable a este asunto, y no puede exonerarse de estas a la demandante existiendo norma especial que así lo contempla, por lo que no prospera entonces el recurso de la sociedad demandante en este aspecto.

Con relación a los honorarios del perito que menciona la parte demandante con los reparos del recurso, se advierte que estos no fueron incluidos en la sentencia de primera instancia, y en todo caso la liquidación e inclusión de este concepto corresponde a una etapa diferente a la sentencia, es decir, al de la liquidación propiamente establecida en el art. 366 del C.G.P., siendo además el único medio de contradicción para estos montos, el recurso de reposición y

apelación contra el auto que aprueba dicha liquidación según el numeral 5° ídem, no siendo éste el caso, ni la etapa pertinente, por lo que la Sala se abstiene de hacer otros pronunciamientos al respecto.

En consecuencia, no prospera el recurso de apelación interpuesto por los apoderados judiciales de la parte demandante y demandada respectivamente, y se confirmará la sentencia apelada por encontrarse ajustada a derecho.

Sin costas en esta instancia por no encontrarse causadas, en la medida que no prospero el recurso para una y otra parte.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Cuarta Civil – Familia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia del 11 de noviembre del 2020 proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, dentro del proceso verbal de imposición de servidumbre promovido por la sociedad Promigas S.A. E.S.P., contra la sociedad Lache Gómez CIA S EN C.

SEGUNDO. Sin costas en esta instancia.

TERCERO. En firme ésta Sentencia, se devolverá la actuación al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Las Magistradas,



CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO
Magistrada



GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO

Magistrada
Sala Cuarta Civil-Familia



SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada