

Radicado: 05308 31 03 001 2014 00416 01

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decision de primera instancia



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veinticinco de enero de dos mil veintitrés

Litigio:	Imposición de servidumbre
Procedencia:	Juzgado Civil del Circuito de Girardota
Radicado:	05308 31 03 001 2014 00416 01
Demandante:	Hidralpor S.A.S. ESP
Demandado:	Jorge Uriel Jiménez y otra
Decisión:	Confirma

ASUNTO

La Sala resolverá el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de Hidralpor S.A.S. E.S.P. frente a la sentencia del 31 de agosto de 2022 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Girardota, mediante la cual se fijó el monto de la indemnización a cargo de la entidad demandante por la imposición de la servidumbre de energía eléctrica en el predio de los demandados.

La demanda (cfr. c.1 arch. 1, fls. 19 y s.s.):

La sociedad Hidroeléctrica del Alto Porce S.A.S. ESP -Hidralpor S.A.S. E.S.P. demandó a Jorge Ariel Jiménez Gutiérrez y a Luz Estella Londoño

Sierra -subrogada por Coralinas S.A.-, dando lugar a un procedimiento especial de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica.

Como fundamentos de la demanda se afirma lo siguiente:

Para el momento de presentación de la demanda –noviembre de 2014-, la sociedad demandante se encontraba construyendo la línea de transmisión de energía eléctrica de la Central Hidroeléctrica Carlos Lleras Restrepo.

Se afirma que los demandados son propietarios en común y proindiviso de un lote de terreno ubicado en el municipio de Girardota, identificado con la matrícula inmobiliaria número 012-52925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa localidad.

La línea de transmisión eléctrica de los demandantes se trazó pasando por el predio de propiedad de los demandados, en un área total de 1.696, 11 metros cuadrados.

Con base en lo anterior, se pretendió la entrega anticipada de la franja de terreno requerida, estimando como valor de la indemnización la suma de \$20.353.320.

Las contestaciones a la demanda (cfr. c.1 arch.1 fls: 82 y s.s., 127 y s.s.)

Los demandados contestaron la demanda manifestando su inconformidad con la estimación de la compensación que realizó la sociedad demandante. Se estimó que los perjuicios derivados de la servidumbre ascienden a la

suma de \$1.945.490.000. Se aportó dictamen pericial para sustentar esta estimación.

Coralina S.A. subrogó a la demandada Luz Stella Londoño Sierra en calidad de demandada, por compra que realizó de los derechos de ésta en el inmueble (cfr. arch. 2).

Los dictámenes periciales decretados (cfr. c.1 arch. 1, fls357-315, 334-341):

Ante la objeción de los demandados, el juzgado procedió a nombrar de oficio a dos peritos para que estimaran los perjuicios. Héctor Jaime Hernández Torres, quien conceptuó una suma de \$1.926.959.095; y Miguel Ángel Duarte Pulido, quien estimó una suma de \$1.914.481.697. Los dictámenes fueron aclarados y complementados por disposición del juzgado. Posteriormente fue formulada objeción por error grave (cfr. c.1 arch. 1, fls. 205-263). El dictamen fue aclarado y complementado por los peritos, sosteniéndose el resultado.

El juzgado procedió a decretar un nuevo dictamen, designando a los peritos Ramiro Antonio Vanegas Vanegas y Gabriel Ángel Castillo Taborda. En su experticia, estos avaluaron los perjuicios derivados de la servidumbre en \$590.099.961 (cfr. c.1 arch. 17)

La sentencia de primera instancia (cfr. c.1 arch. 22):

Acogiendo el concepto del último dictamen, en la sentencia se impuso de manera permanente la servidumbre reclamada con la demanda. Como indemnización, se fijó un valor de \$590.099.961.

La sustentación de la apelación (c.2. arch. 05):

El apoderado de la parte demandante cuestiona la decisión de primera instancia y el dictamen pericial en el que se basó, en lo que respecta al monto de la indemnización. En efecto, se argumenta que, para estimar el precio de la compensación por imposición de servidumbre, no se tuvo en cuenta que el área afectada, parcialmente que: (i) es una zona de retiro forzoso por el río Medellín, y, (ii), además, ya soporta afectaciones por zonas de infraestructura vial. También se cuestiona el fundamento de las muestras o datos para establecer el valor del metro cuadrado.

Según el apelante, lo anterior implica que el área afectada tiene limitaciones totales para cualquier tipo de desarrollo urbanístico o de construcción. Se estima que tales circunstancias hacen que el precio comercial de compra del área afectada por la servidumbre sea muy inferior al valor fijado en la sentencia. Este valor estima entre 75 y 108 millones.

La estimación se realizó con base en un dictamen pericial presentado por el actor ante la primera instancia, luego de proferida la sentencia.

El actor también cuestiona la condena en costas. Se afirma que, al margen del debate en relación al precio de la indemnización, lo cierto es que la sentencia está acogiendo las pretensiones de imponer la servidumbre y los

actos de registro consecuentes, por lo que considera que no hay lugar a ellas.

La alegación de la parte no apelante (c. 2 arch. 07):

El apoderado de la parte demandada presentó memorial señalando que las objeciones presentadas por el demandante a los dictámenes iniciales ya fueron tramitadas. Alega que no hay razón válida para desconocer el dictamen en el que se basó la sentencia y que la solicitud de valorar un nuevo peritaje desconoce la regulación del procedimiento.

CONSIDERACIONES

Problema jurídico:

El monto de la indemnización por imposición de servidumbre pública de conducción de energía eléctrica fijado en la decisión de primera instancia ¿se encuentra debidamente acreditado? ¿Bajo qué supuestos procede la condena en costas?

Fundamentos jurídicos:

I.

La Ley 56 de 1981 establece las reglas para fijar judicialmente el monto indemnizatorio por imposición de una servidumbre.

En principio, la carga de la prueba corresponde a la entidad interesada en la imposición de la servidumbre, quien debe aportar con la demanda una

estimación fundamentada del valor de la indemnización –art. 27-. Si el demandado no está conforme con la estimación del actor, la ley lo autoriza a pedir al juez que nombre dos peritos para que de común acuerdo “tasen la indemnización a la que haya lugar” –art. 21, 29-.

Para fijar el valor de la indemnización, el juez debe basarse o bien en el dictamen pericial que presentó la parte demandante con su estimación; o bien en los dictámenes que se presentaron para controvertirla. Frente a este último, no son procedentes ni objeciones, ni contradicción en la audiencia, ni la presentación de nuevos dictámenes de parte. Si después de presentados estos dictámenes persisten dudas sobre los elementos necesarios para fijar la indemnización, entonces el juez debe acudir a sus potestades oficiosas en materia probatoria.

Las anteriores sub-reglas de interpretación de la ley 56 han sido reconocidas por la Corte Suprema de Justicia en sede de tutela. Ésta ha declarado la configuración de un defecto fáctico cuando el juez admite o acepta nuevos dictámenes de parte, o su contradicción en audiencia.

“El reparo recae en que aquel traslado no lleva implícita la posibilidad de que el trabajo encomendado fuera objeto de contradicción en audiencia, comoquiera que en el proceso de imposición de servidumbre eléctrica no hay lugar a celebrarla y, menos aun para aportar un nuevo dictamen, teniendo en cuenta que con la demanda el extremo activo ejerció su derecho a estimar pericialmente el valor de la indemnización a cancelar en razón de la imposición de la servidumbre allegando para ello un peritaje con la demanda, en tanto que el extremo pasivo igualmente hizo acopio

del derecho a refutar esa valoración, lo que permitió que se procediera al decreto de un segundo avalúo; **siendo estos los únicos permitidos en este procedimiento especial en tratándose de tales litigios**, a menos que en el segundo de ellos exista desacuerdo entre los expertos designados, evento en el cual el legislador dispuso el nombramiento de un tercer perito que entraría a dirimir el asunto, lo que aquí no aconteció. (SJ STC8490-2018, reiterada en CSJ STC2500-2020 y STC1647 de 2021)”

La Corte también ha reconocido la configuración de un defecto fáctico cuando el juez se abstiene de decretar pruebas de oficio en este caso, a pesar de que los dictámenes aportados no contienen todos los elementos necesarios para fijar el valor de la indemnización, insistiendo que la condena por este elemento debe basarse en prueba pericial.

“Además, de acuerdo con el canon 17º ibídem, «el juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia» (Subraya la Sala). Adicionalmente, el artículo 29 de la Ley 56 de 1981, prevé que la «indemnización» causada como consecuencia de los daños generados con la imposición de la servidumbre pública de conducción de energía eléctrica, se tasarán por medio del dictamen pericial, en vista que el enjuiciador no es la persona adecuada para dar un «concepto técnico» sobre la materia.

Lo que apunta a que dicha probanza constituye un imperativo para el juez en el presente caso, toda vez que la «la prueba del valor de la

compensación económica» por los perjuicios causados con el gravamen pretendido sobre el fundo, no obraba en el infolio, toda vez que las aportadas ofrecían duda sobre la cuantificación del daño y, por ende, correspondía a los juzgadores de instancia suplirla. Situación que los podía llevar a una determinación diferente a la reprochada”.

Significa lo anterior, que el Tribunal fustigado al emitir la deposición censurada, debió edificarla en un cálculo cimentado en referentes objetivos, claros y precisos, así como en los demás elementos probatorios adosados al dossier, pero como no acató el mandato legal para procurar el esclarecimiento de la situación fáctica sometida a consideración, su actuación configura vía de hecho por «defecto fáctico»”.

A partir de los anteriores parámetros legales y jurisprudenciales podemos concluir lo siguiente:

1. Es carga de la entidad demandante estimar fundadamente el valor de la indemnización. En consecuencia, en el dictamen que se presenta con la demanda deben establecerse todas las condiciones y elementos justifiquen la estimación, de manera clara, objetiva y precisa, de modo tal que frente a éstos pueda ejercerse debidamente la contradicción.
2. Objetada la estimación por el demandado, el juzgado debe designar peritos para que avalúen el precio de la indemnización.

3. Si existe diferencia entre el dictamen de la estimación y el dictamen presentado en razón de la oposición, el juez debe acudir a los criterios legales de interpretación de los dictámenes periciales para definir cuál de los avalúos debe acogerse. Según el artículo 232 del CGP, tales criterios son: solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, idoneidad de los peritos y la concordancia con las demás pruebas del expediente.
4. Si presentados los dictámenes persisten dudas sobre los elementos necesarios para fijar adecuadamente el valor de la indemnización, el juez debe acudir a las pruebas de oficio. No son de recibo nuevos dictámenes de parte.

Ahora bien, puede ocurrir el caso que la entidad demandante cuestione los fundamentos del dictamen pericial decretado en razón de la objeción del demandado, o de oficio, en tanto difiere de su estimación inicial. Sólo en el caso de que los cuestionamientos se basen en hechos que no pudieron ser objeto de valoración desde la demanda, sería procedente la prueba de oficio. Por el contrario, si el demandante cuestiona los dictámenes afirmando hechos que él mismo ignoró en su propia estimación, debe aplicarse la regla de la carga de la prueba –art. 167 del CGP- y resolver la ausencia o insuficiencia probatoria frente a quien tenía la carga de probar.

II.

El artículo 365 del CGP señala que debe condenarse en costas a la parte vencida en el proceso.

En el caso del procedimiento especial para la imposición de servidumbre por conducción de energía eléctrica –L. 56 de 1981-, el conflicto puede presentarse o bien en torno a la potestad de imponer la servidumbre, o bien frente al monto de la indemnización.

En este último caso, si la empresa realiza una estimación frente a la cual se opone el demandado, y en la sentencia se acoge plenamente la estimación inicial, la parte vencida es el demandado opositor. En cambio, si por la oposición del demandado se logra probar un valor distinto al estimado inicialmente, la parte vencida es la empresa demandante.

Podría alegarse que si no hay contención sobre la procedencia de imponer la servidumbre, que es el objeto principal del proceso, entonces no hay realmente una “parte vencida”, ni lugar a condena en costas.

Sin embargo, este razonamiento es débil por varias razones: 1. Que el valor de la indemnización es parte del conflicto hipotéticamente regulado en la ley; 2. Que cuando se presenta una contención sobre este punto, para asumirse las partes incurren en gastos y agencias en derecho; 3. Que la decisión debe definir esa contención en términos de acoger/desestimar avalúos contrarios de la indemnización, definiendo vencedor/vencido; 4. Que ni la norma especial, ni la norma general sobre costas establecen excepción alguna.

En consecuencia, por tratarse de un litigio judicial que genera costas, una parte vencida y al no existir excepción legal, éstas deben ser valoradas y definidas por el juez en los procesos de imposición de servidumbre de conducción eléctrica, con base en los criterios generales del CGP.

Caso concreto:

I.

En este asunto tenemos las siguientes pruebas sobre el valor de la indemnización para la imposición de una servidumbre de 1696,11 metros cuadrados, en el predio de propiedad de los demandados en el municipio de Girardota:

La estimación de la indemnización presentada con la demanda (cfr. C1 arch 1 fls. 13-17):

Primero, la estimación de los perjuicios que realiza el evaluador Juan Camilo Franco, de la corporación Avalbienes presentado por la entidad demandante. No hay ni afirmaciones ni evidencias que avalen la formación, la experiencia u otros factores de idoneidad del perito.

En el dictamen se afirma que utilizando un “método comparativo” o de “mercado”, consistente en deducir el precio de un inmueble con los precios que se han negociado otros inmuebles de condiciones similares, concluyó que el precio del metro cuadrado en la zona es de \$37.500. Sin embargo, no se presentan soportes de las indagaciones que realizó, ni de las fuentes de información en las que se basó para realizar la comparación.

Por otro lado, el perito valoró que como la indemnización por imposición de una servidumbre tiene un carácter “indemnizatorio” y no “adquisitivo”; como indemnización debe fijarse “un porcentaje” del valor comercial de

la zona intervenida con la servidumbre. Para el lote de los demandados, se estimó un valor unitario por metro cuadrado de \$11.250, que es menos de un tercio del valor comercial del metro cuadrado de la zona estimado en el mismo dictamen. No se explica cómo se estableció ese porcentaje.

En este dictamen se señala que el sector donde se encuentra el lote es de uso agropecuario, que tiene perspectivas de desarrollo y crecimiento que aumenta perspectivas de valorización, que cuenta con obras de urbanismo para el efecto, servicios públicos. Zona rural, topografía plana. El predio se destina como parqueadero público de tracto-camiones con vías de acceso por carretera pavimentada.

Para fijar el precio de la indemnización, en el dictamen se multiplica el área de la servidumbre, 1696, 11 metros cuadrados, por el precio fijado por el perito como “un porcentaje del valor comercial”, fijado en \$11.250. Se obtiene un valor de \$19.081.238. A ello se suma un valor de \$1.272.082 como “compensación intervención del suelo y trazado de la línea”, para un total de \$20.353.320.

Atendiendo los criterios del artículo 232 del CGP, el peso probatorio de este dictamen es relativo. Si bien se tiene el concepto de un perito que es claro al presentar el razonamiento que justifica su valoración, no fundamenta adecuadamente los datos que utiliza para llegar a sus conclusiones. No hay ninguna evidencia de la información que recopiló para aplicar su “método comparativo” con el fin de establecer el valor comercial del metro cuadrado, por lo cual no es posible evaluar su aplicación efectiva y la solidez de sus fuentes. Tampoco es claro cómo determinó el porcentaje de ese valor que decidió aplicar para obtener el

valor unitario del metro cuadrado para calcular la indemnización. Estos elementos faltantes son fundamentales para evaluar la solidez del dictamen. Además, no hay evidencia de la idoneidad, formación o experiencia del evaluador.

El dictamen presentado por Héctor Jaime Hernández y Miguel Ángel Duarte Pulido (cfr. C.1 arch. 1 fls 205 -263):

Alegada la inconformidad del demandado con la estimación de la entidad demandante, el juzgado nombró dos peritos siguiendo el procedimiento de ley, quienes presentaron una estimación sustancialmente distinta del valor de la indemnización.

El dictamen presenta una “memoria descriptiva” del bien y luego su avalúo.

Para fijar el valor promedio del metro cuadrado, en el dictamen se evalúan las características de la zona y referentes específicos, que se enuncian en el escrito, sobre negociaciones de predios. Se hace énfasis en que parte del área afectada con la servidumbre es una zona de retiro forzoso del río Medellín, lo cual se afecta su valor comercial, en la medida que no se permiten construcciones. Sin embargo, también se considera que se trata de un predio atractivo en el mercado inmobiliario, por sus características topográficas, su ubicación, la distancia desde Medellín y la calidad del suelo.

En el dictamen se señala que el valor promedio del metro cuadrado en la zona es de \$686.242,236, para un predio de 7707,49 metros cuadrados, da

una suma igual a \$5.289.205.171, 55. Sin embargo, teniendo en cuenta que hay una zona de retiro forzoso por el río, se considera que el precio del metro cuadrado en esta zona es de \$432.232,61.

El “valor de la servidumbre”, se obtiene de multiplicar el valor promedio de metro cuadrado del lote en la zona de servidumbre por los 1666 metros cuadrados que ocupa la servidumbre, lo que arroja un valor de \$720.266.126,06.

Por otro lado, si al valor promedio del metro cuadrado en la zona, se le disminuyen los porcentajes del valor del metro cuadrado por la afectación de retiro forzoso del río y el valor del área de afectada con la servidumbre, se tiene que el precio total del lote después de la servidumbre es de \$4.082.512.202,61.

Para calcular el valor del “daño remanente”, los peritos toman el valor de la finca antes de las reducciones por el gravamen de retiro del río y la servidumbre -\$5.289.205.171,55- y le resta el valor de la finca después de incluir esas reducciones - \$4.082.512.202,61-, lo que arroja un valor de \$1.206.692.968,94.

Para fijar el monto total de la indemnización, los peritos suman el monto del daño remanente -\$1.206.692.968, 94, al valor del área de lote afectada con la servidumbre, \$720.266.126. Así, las indemnizaciones se cuantifican en un total de **\$1.926.959.095.**

Este dictamen está mucho mejor justificado y soportado que el que se presentó con la demanda. Por un lado, el análisis de caracterización de la

zona del inmueble es más completo, incluyendo consideraciones específicas de orden topográfico y urbanístico, soportadas en normas jurídicas, gráficos y fotografías.

Por otro lado, en cuanto a la determinación del valor promedio de metro cuadrado, se refieren negociaciones determinadas, identificando predios e intervinientes, de los precios que se tomaron como referentes para realizar el comparativo. Esta forma de presentar la información permite la reconstrucción y evaluación de los datos que se presentan por la parte interesada.

El dictamen presentado por Ramiro Antonio Vanegas Vanegas y Gabriel Ángel Castillo Taborda (cfr. c.1 arch. 17 e.d.).

A raíz de las objeciones presentadas por la parte demandante al dictamen anterior, el juez de oficio designó otros dos peritos para que rindieran nuevo dictamen. Estos identificaron las características de la zona y del inmueble, llegando a los siguientes resultados:

Los peritos parten de una valoración del metro cuadrado del lote con base en una negociación anterior del año 2011, a \$300.000 (cfr. arch. 17, fl. 28). Este valor se indexa a 2016, lo que da \$603.726. Sin embargo, teniendo en cuenta que el lote tiene gravámenes por vía y retiro de agua, este precio se disminuye a \$482.981. Con este precio, se calcula el valor del predio – 7.707 metros cuadrados- antes de la servidumbre:

VALOR PREDIO ANTES	
Valor m2 lote	\$ 482.981
Valor predio sin servidumbre	\$ 3.722.574.311

Según el perito, la imposición de la servidumbre de tránsito reduce en un 56% el valor del metro cuadrado del área de la servidumbre -1.686 metros cuadrados-, que en consecuencia se calcula no sobre la base de \$482.981 sino de \$270.470.

SERVIDUMBRE	
Área servidumbre (m2)	1.696
Valor m2 faja	\$ 270.470
Valor faja	\$ 458.746.166

Con base en estos datos, para calcular la indemnización, el perito le resta al precio del inmueble sin la servidumbre -\$3.722.574.311-, el precio del inmueble con la servidumbre -\$3.591.220.516. Al resultado -\$131.353.795-, le suma el valor del área afectada por ésta -\$458.746.166.

INDEMNIZACIÓN	
Valor predio sin servidumbre	\$ 3.722.574.311
Valor predio + servidumbre	\$ 3.591.220.516
Daño al remanente	\$ 131.353.795
Valor faja	\$ 458.746.166
Indemnización.	\$ 590.099.961

Así, la indemnización que se fijó en \$590.099.961, es el resultado de sumar el valor en el que se desvalorizó la totalidad del inmueble en razón de la servidumbre, más el precio de la faja de terreno ocupada por la servidumbre.

El dictamen presentado por el actor después de la sentencia:

Junto con el recurso de apelación que se presentó ante la primera instancia, el abogado de la sociedad demandantes presentó un nuevo dictamen para justificar su valoración de la indemnización y los cuestionamientos que realiza a la decisión de primera instancia.

Sin embargo, por presentarse fuera de las oportunidades legales que ofrece el procedimiento, esta prueba no se valorará.

Resolución de los reparos del apelante:

Como ya se advirtió, la Ley 56 de 1981 establece a cargo del demandante la *carga* de presentar una estimación fundada del valor de la indemnización por la imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica. Si los demandados no están de acuerdo con la estimación, deben nombrarse peritos para que tasen la estimación a la que haya lugar. Si existe discrepancia entre los dictámenes, el juez debe acudir a los criterios legales de interpretación para establecer la indemnización correspondiente.

El apelante cuestiona la indemnización fijada en primera instancia con una inconformidad fundamental: como la franja de terreno donde se impuso la servidumbre es parcialmente zona de retiro del río Medellín y zona afectada por infraestructura vial, se considera que tanto el daño remanente (disminución del valor del inmueble por la imposición de la servidumbre) como el precio del área de la servidumbre, se sobre-calcularon, pues por esta razón no podía tenerse en cuenta el precio promedio del metro cuadrado en el área. También se cuestiona que en el dictamen que sirvió

de base para fijar la indemnización se tomaron mal las muestras y datos para el efecto.

Para resolver este punto, la Sala considera adecuado contrastar el dictamen presentado con la demanda por el actor con el dictamen que sirvió de base para fijar el valor en segunda instancia. El dictamen Héctor Jaime Hernández y Miguel Ángel Duarte Pulido se valorará como complemento de estas dos pruebas.

La diferencia central entre el dictamen de la demanda y el que sirvió de base para la condena se encuentra en el valor del metro cuadrado de la zona afectada y del resto del lote.

Según el primer dictamen, el precio del metro cuadrado del lote en el año 2014 era de \$37.500; el perito señala que como el valor de la indemnización no es igual al de compra, sino sólo una compensación por el uso del área donde se impone la servidumbre, el precio para el efecto se fija \$11.250. Esto se multiplica por el área de la servidumbre, 1696,11 metros cuadrados, por el precio fijado por el perito como “un porcentaje del valor comercial”, fijado en \$11.250. Se obtiene un valor de \$19.081.238. A ello se suma un valor de \$1.272.082 como “compensación intervención del suelo y trazado de la línea”, para un total de \$20.353.320.

Por contraste, en el dictamen que sirvió de base a la condena, se discrimina el valor del metro cuadrado sin afectación -\$603.726,71-; con afectación gravamen -\$482.981 y con servidumbre \$-212.512 con el fin de calcular el daño remanente -\$131.353.795- y el valor de la faja -\$458.795, para un total de \$590.099.961 de indemnización.

Sobre el valor del metro cuadrado, tenemos que en la estimación que se acompañó a la demanda NO se presenta ningún tipo de justificación con base en datos para establecer el precio de \$37.500 como metro cuadrado, ni tampoco para justificar por qué el valor de la compensación se debe reducir a un tercio de esa suma, \$11.250. No se habla de gravámenes viales o de retiro de agua, que justifique el cambio de precio del sector, tampoco se muestran, ni se trazan. Simplemente se presentan las cifras, y se habla en abstracto de un método “comparativo de mercado” para obtenerlas.

Por contraste, en los dictámenes que cuestiona la parte demandante, se presenta un estudio completo para determinar el valor del metro cuadrado en la zona, en atención a condiciones topográficas, de accesibilidad, servicios públicos, vocación del suelo, entre otros. No sólo se mencionan, si no que se traen registros fotográficos, planos etc. Además, en el segundo dictamen se hace una estimación del valor del metro cuadrado a partir del precio que se dio en una negociación del año 2011, que se indexa a la fecha del dictamen. Sobre esta base, se aplican factores de afectación por los gravámenes y la forma del predio, que disminuyen un 20% del valor del metro cuadrado.

Frente a este punto el actor cuestiona que no se presentaron adecuadamente los datos que permitan la verificación de la aplicación método, para determinar el precio del metro cuadrado en la zona.

Sin embargo, la Sala no solo encuentra los soportes ya mencionados (fotos, planos, análisis de normas aplicables), sino que además NO

encuentra el mismo fundamento en la estimación del demandante, de modo que pueda realizarse el contraste.

Si la entidad demandante contaba con datos ciertos que permitieran verificar un menor precio del valor del metro cuadrado en la zona, debió aportarlos y valorarlos en su estimación. En consecuencia, la ausencia o insuficiencia probatoria sobre este punto, pesa en contra de su estimación.

De manera similar, el apelante cuestiona que en este dictamen, para calcular el valor del metro cuadrado del área específica de la servidumbre, los peritos determinaron que el grado de afectación del inmueble en razón de la servidumbre es del 56%, sin aplicar una metodología reglamentada. Esto se considera inadecuado, dado que el área de la servidumbre ya se encontraba afectada por otros gravámenes. Además, se alega que se tienen en cuenta “escenarios futuros” de explotación económica, contraviniendo el deber de atenerse a lo que existe realmente en el inmueble.

Si bien no hay una metodología propiamente tal en el dictamen en que se basó la condena, sí son claros los derroteros que se utilizaron para fijar el porcentaje de afectación, con base en una resolución del IGAC, que tiene en cuenta el valor comercial (factor comercial), la ubicación de la infraestructura de la servidumbre en el predio (factor trazado), el porcentaje de área afectado en relación con el área total del inmueble (factor área) y el uso o finalidad de la servidumbre, en relación con la actividad que se desarrolle en el área de terreno intervenida (factor uso).

Atendiendo estos factores, en el dictamen se asignan los siguientes valores y resultado, concluyendo sobre una afectación alta (+ del 55%):

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

FACTORES: FT=9%; FA=7%; FU=40%; TOTAL=56%

En cuanto al factor uso, el perito consideró que se da una afectación alta, en tanto se afecta el potencial uso recreacional, suburbano, agroindustrial, agroforestal y forestal productor, que son los usos permitidos del suelo.

A diferencia de lo que plantea el apelante, esto no supone contemplar escenarios “futuros” de explotación, sino “potenciales”. Es decir, al momento de realizarse el avalúo del área afectada por la servidumbre, el lote podía utilizarse para esos fines, lo que incidía en su precio; con la servidumbre, esa posibilidad se pierde y en consecuencia se genera un perjuicio indemnizable. La prohibición consiste en avaluar mejoras no existentes al momento del avalúo, más no el valor del suelo por su uso potencial, en atención al reglamento territorial.

El apelante insiste en que el dictamen en el que se basó la condena “no cumple con las metodologías ni los requerimientos técnicos y legales establecidos”. Sin embargo, lo cierto es que la discusión sobre la existencia de gravámenes en el área de la servidumbre no es considerada en absoluto, por lo menos explícitamente, en el dictamen que se presentó con la demanda. El demandante no cumplió con su carga respecto de estos aspectos, por lo cual no hay elementos para contrastar probatoriamente lo presentado por los peritos designados por el juzgado.

En efecto, en ese dictamen el precio del metro cuadrado del área de la servidumbre -\$11.250- es un tercio exacto del valor con el que se calcula

el precio del metro cuadrado en la zona -\$37.500-, aclarando que como la servidumbre no implica adquisición del bien, se fija solo un porcentaje del valor comercial. Nada se dice de la preexistencia de gravámenes, ni se considera sobre el grado de afectación. Esto además de que la estimación del precio del metro cuadrado en la zona no cuenta con soportes objetivos anexados, y ni siquiera afirmados para su potencial reconstrucción. No hay evidencia de la experiencia del perito.

El dictamen en el que se basó el fallo de primera instancia se realizó por dos peritos con experiencia en el campo como evaluadores, un ingeniero civil y otro abogado. Sus conclusiones se relacionan de manera coherente con los registros fotográficos, los planos y el demás material que se acompaña al dictamen. Además, el dictamen se fundamenta en las normas urbanísticas pertinentes. Se trata de peritos designados de oficio por el despacho –no contratados por la parte interesada-, lo que se valora positivamente en términos de imparcialidad.

Así las cosas, se considera que las supuestas inconsistencias y falencias del dictamen en el que se basa la condena debieron ser, en primer lugar, afirmadas y aclaradas por el dictamen que fundamenta la estimación del demandante, por ser esta su carga legal, con el fin de tener un marco de contraste para la contradicción. Sin embargo, esto no se cumplió.

Este Tribunal carece de los conocimientos técnicos y fácticos de los peritos para fijar el precio de un inmueble en concreto. Sin embargo, atendiendo los criterios legales de interpretación de los dictámenes efectivamente aportados, se aprecia que la experticia en la que se basó la

sentencia es mucho más completa y mejor fundamentada que el que se presentó con la demanda, así:

- Mayor soporte documental (fotos, planos)
- Contraste con las normas territoriales.
- Posibilidad de reconstruir los datos de la estimación del metro cuadrado en la zona.
- Afirmación expresa de la experiencia y experticias de los peritos.
- Consideraciones expresas sobre la pre-existencia de gravámenes y su valoración para fijar la indemnización y otros elementos propios del inmueble a evaluar.
- Disminución de un 20% del valor del metro cuadrado en razón de esos gravámenes.
- También se expresan fórmulas y los procedimientos para llegar a los datos consolidados.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta que la carga legal del demandante era dar claridad sobre los elementos en que basaba su estimación, y que estos elementos carecen de fundamento probatorio que permita el contraste con los elementos aportados y las explicaciones efectivamente realizados por los peritos nombrados por el juzgado -que a la postre resultan comparativamente más claros y completos que el dictamen aportado con la demanda-, se considera que la ausencia o insuficiencia probatoria sobre los hechos que soportan los argumentos de la entidad apelante deben resolverse en su contra.

II.

Como en este caso se presentó una contención entre las partes en razón del valor de la indemnización, que causó expensas y agencias en derecho a las partes, y que se definirá a través de sentencia de fondo estableciendo una parte vencida, la condena en costas impuesta en primera instancia es procedente. Por tanto, se confirmará la decisión.

COSTAS

En atención a lo previsto en el artículo 365.3 ibídem, se condenará en costas a la parte apelante en esta instancia.

Con base en lo previsto en el Acuerdo No PSAA16-10554, se fijará una suma de un (1) smmlv como agencias en derecho.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión en Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

Primero: Confirmar la sentencia del 31 de agosto de 2022 proferida por el Juzgado Civil con Conocimiento de Procesos Laborales del Circuito de Girardota.

Segundo: Se condena en costas a la parte demandante. Como agencias en derecho para esta instancia se fija una suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

Notifíquese conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

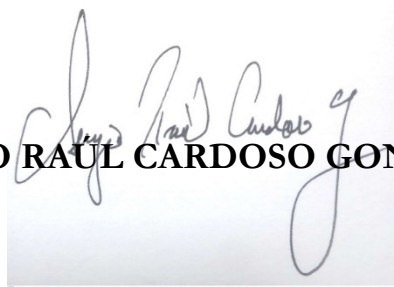
Los Magistrados,



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

(SALVAMENTO DE VOTO)

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ