



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: VERBAL (IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE CONDUCCIÓN
ENERGÍA ELÉCTRICA)
Demandante: INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S.P.
Demandado: UARIV y otro
Radicado: 05001310302020200008801
Decisión: REVOCA Y MODIFICA NUMERAL CUARTO DE LA SENTENCIA
Sentencia Nro. 014

TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL
Medellín, diez de mayo de dos mil veintitrés

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 11 de noviembre de 2022, proferida por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso VERBAL DE SERVIDUMBRE imposición servidumbre legal de conducción de energía eléctrica instaurada por INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S.P en contra de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS -UARIV- como administradora del FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS y vinculado el señor JORGE LUIS ESPITIA CUADRADO.

I. ANTECEDENTES

1. Pretende la parte demandante, que mediante sentencia: **1º*se imponga** servidumbre legal de conducción de energía eléctrica de que trata el artículo 18 de la ley 126 de 1938 y ley 56 de 1981 a favor de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S.P sobre un predio denominado "RANCHERÍA" que se

encuentra ubicado en la vereda "RINCÓN SANTO" o "SANTA CLARA", jurisdicción del municipio de Tarazá Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria número 015-3247 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca, de propiedad de la NACIÓN, incluida en la cuenta especial FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS, administrada por LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS -UARIV-. **2***. Dentro del predio objeto de imposición de servidumbre se localizará la franja de servidumbre correspondiente al tramo ANCE dentro del proyecto de INTERCONEXIÓN NOROCCIDENTAL – SUBESTACIONES ITUANGO (500Kv), MEDELLÍN (KATIOS – a 500 Kv y 230 Kv) y las líneas de Transmisión de Energía Eléctrica asociadas. De este modo, la servidumbre pretendida para el proyecto, con fundamento en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE- tendrá la siguiente línea de conducción: **ABSCISAS SERVIDUMBRE ANCE A TRAMO 1** Inicial: K 87 + 717 Final: K 89 + 577 Longitud de Servidumbre: 1.860 metros. Ancho de Servidumbre: 65 metros Área de Servidumbre: 120.636 metros cuadrados Cantidad de torres: Con seis (6) sitios para instalación de Torre. **Los linderos especiales son los siguientes: ORIENTE** En 1821 metros con el mismo predio que se grava. **OCCIDENTE** En 1877 metros con el mismo predio que se grava. **NORTE** En 66 metros con el predio ocupado por Irma de López, Rio Man de por medio. **SUR** En 84 metros con el predio ocupado por Sergio Guerra Méndez. **TRAMO 2** Inicial: K 90 + 193 Final: K 90 + 230 Longitud de Servidumbre: 37 metros. Ancho de Servidumbre: 65 metros Área de Servidumbre: 2.400 metros cuadrados Cantidad de torres: Sin sitios para instalación de Torre. **Los linderos especiales son los siguientes: ORIENTE** En 30 metros con el mismo predio que se grava. **OCCIDENTE** En 41 metros con el mismo predio que se grava. **NORTE** En 65 metros con el predio ocupado por Jaime De Jesús Villa Chanci. **SUR** En 66 metros con el predio de Noé De Jesús Tuberquia Valle. **ANCE B TRAMO 1** Inicial: K 87 + 902 Final: K 89 + 646 Longitud de Servidumbre: 1.744 metros. Ancho de Servidumbre: 65 metros Área de Servidumbre: 112.053 metros cuadrados Cantidad de torres: Con cinco (5) sitios para instalación de Torre. **Los linderos especiales son los siguientes: ORIENTE** En 1.626 metros con el mismo predio que se grava. **OCCIDENTE** En 1.805 metros con el mismo predio que se grava. **NORTE** En 65 metros con el predio ocupado por Irma de López, Rio Man de por medio. **SUR** En 190 metros con el predio ocupado por Sergio Guerra Méndez. **TRAMO 2** Inicial: K 90 + 280 Final: K 90 + 331 Longitud de Servidumbre: 51 metros. Ancho de Servidumbre: 65 metros Área de Servidumbre: 3.277 metros cuadrados Cantidad de torres: Sin sitios para instalación de Torre. **Los linderos especiales son los siguientes: ORIENTE** En 95 metros con el mismo predio que se grava. **OCCIDENTE** En 28

metros con el mismo predio que se grava. **NORTE** En 121 metros con el predio ocupado por Jaime De Jesús Villa Chanci. **SUR** En 26 metros con el predio de Noé De Jesús Tuberquia Valle y en 48 metros con predio ocupado por Irma de López, para una longitud total de 74 metros. **3º*-** Como consecuencia de lo anterior, se autorice a Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P. para: **a)** Pasar por las líneas de conducción de energía eléctrica por la zona de servidumbre del predio afectado. **b)** Instalar las torres necesarias para el montaje de las líneas. **c)** Transitar libremente su personal por la zona de servidumbre para construir instalaciones, verificarlas, repararlas, modificarlas, mejorarlas, conservarlas, mantenerlas y ejercer su vigilancia. **d)** Remover cultivos de demás obstáculos que impidan la construcción o mantenimiento de las líneas. **e)** Utilizar las líneas para sistemas de telecomunicaciones. **f)** Autorizar a las autoridades militares y de policía competentes para prestarle al ISA la protección necesaria para el ejercer el goce efectivo de la servidumbre. **g)** Construir ya sea directamente o por intermedio de sus contratistas, vías de carácter transitorio y/o utilizar las existentes en el predio del demandado para llegar a la zona de servidumbre con el equipo necesario para el montaje y mantenimiento de las instalaciones que integran el sistema de conducción de energía eléctrica. La empresa pagará al propietario el valor de los cultivos y de las mejoras que resulten afectadas con motivo de la construcción de estas vías. **4º*.** Prohibir a la parte demandada, la siembra de árboles que con el correr del tiempo puedan alcanzar las líneas o sus instalaciones e impedir la ejecución de las obras, que obstaculicen el libre ejercicio del derecho de servidumbre. Así como la prohibición de construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier otra estructura para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de espacios como lugares de parqueo o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreativos. **5º*.** Oficiar al registrador de II.PP para la inscripción de la sentencia. **PETICIONES ESPECIALES: 1º.*** se autorice consignación de la suma de \$34.324.700 a favor de los demandados que corresponden a la indemnización de perjuicios estimados como consecuencia del paso aéreo de los cables para las líneas de transmisión a 500 kv de conducción de energía eléctrica para el proyecto INTERCONEXIÓN NOROCCIDENTAL- SUBESTACIONES ITUANGO (500Kv), MEDELLÍN (KATIOS- a 500 Kv y 230 Kv) y las líneas de Transmisión de Energía Eléctrica asociadas. **2º*.** Se practique inspección judicial al predio afectado y se autorice la ejecución de las obras.

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujo los hechos que así se compendian:

a) *INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S.P es una empresa de servicios públicos mixta, constituida en forma de sociedad anónima comercial, del orden nacional y vinculada al ministerio de minas y energía. Su objeto social es la prestación de un servicio público esencial en el cual está involucrado el interés general con el que se persigue un fin social. En desarrollo de ello, actualmente adelanta la construcción del proyecto INTERCONEXIÓN NOROCCIDENTAL – SUBESTACIONES ITUANGO (500Kv), MEDELLÍN (KATIOS – a 500 Kv y 230 Kv) y las líneas de Transmisión de Energía Eléctrica asociadas. El cual se describe así: diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento de las subestaciones ITUANGO Y MEDELLÍN y las líneas de transmisión a 500 kv- 547 km, fecha de puesta en servicio 31 de agosto de 2018.*

b) *Conforme al diseño técnico y el plano general figura que la línea ANCE del citado proyecto habrá de afectar los predios ubicados en los municipios de Montelíbano, Cáceres, Tarazá, Valdivia, Ituango y Briceño y de afectar el inmueble de propiedad de los demandados.*

c) *Según el acta de inventario y el acta de avalúo, el valor estimado de la indemnización es la suma de **\$34.324.700** que comprende el pago por la zona de servidumbre, el paso aéreo de la línea sobre el inmueble, los sitios para la instalación de torres, lo mismo que de las mejoras necesarias para remover y el despeje de la zona de servidumbre, así como construcciones que existen dentro de la franja de la servidumbre.*

d) *Tienen conocimiento de que el señor JORGE LUIS ESPITIA CUADRADO habita en el predio y dice ejercer actos de señor y dueño sobre el inmueble objeto de la demanda, lo cual es informado para que pueda presentarse a la diligencia de inspección judicial, probando si quiera sumariamente su posesión sobre el predio y se le reconozca la calidad de litisconsorte. Igual se advierte que con dicho señor suscribieron un "contrato privado de pago de mejoras", en el que expresa su no oposición al proyecto y acuerda el pago de mejoras sobre el inmueble por valor de \$80.000.000.*

3. TRÁMITE. *Inicialmente la demanda es presentada ante el JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE CAUCASIA, despacho que requiere a la parte demandante para que allegue la consignación anunciada en la demanda por valor de \$34.324.700. **En auto del 4 de abril de 2018 se admite la demanda**, se fija fecha para inspección judicial y en la diligencia, se autoriza la ejecución de las obras relacionadas en el proyecto correspondiente al tramo ANCE. Mediante auto*

del 26 de julio de 2019, se tiene a la entidad demandada **UARIV** notificada por aviso y se tuvo por no contestada la demanda. Posteriormente la parte demandada solicita se tenga en cuenta un informe técnico que allegó para establecer la cuantía de los perjuicios. Mediante auto del 16 de octubre de 2019 se integra la litis con **JORGE LUIS ESPITIA CUADRADO** y de oficio, se designan dos peritos para determinar el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre. Mediante auto del 14 de febrero de 2020, se declaró la falta de competencia en virtud de providencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA y dispone remitir el proceso para que continúe su trámite ante los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, correspondiendo al **JUZGADO VEINTE y mediante providencia del 12 de marzo de 2020 avoca conocimiento**. Ante la imposibilidad de notificar al vinculado JORGE LUIS ESPITIA CUADRADO es emplazado y designado curador ad litem, quien se notifica y en forma oportuna manifiesta que "me acoplo a las pretensiones" y respecto al literal **d** de la pretensión tercera, en cuanto a remover los cultivos que impidan la imposición de servidumbre, solicita que el perito constate que dichas remociones se estén indemnizando dentro del valor que se consigna al juzgado e igualmente a las peticiones especiales, se verifique que las longitudes, medidas y dimensiones sean correctas y el tema de la indemnización por los perjuicios ocasionados. Se cita para audiencia.

II. LA SENTENCIA APELADA

4. Mediante providencia del 11 de noviembre de 2022, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, *consideró que la demanda cumplía con los requisitos legales y citó la normatividad que regula las servidumbres y la documentación que fue allegada, refiriéndose igualmente al avalúo que fue presentado con la demanda, donde se estableció el avalúo por parte de la perita LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN. Indicó además que los dictámenes presentados fueron debidamente fundamentados por peritos idóneos; no obstante, tomó la decisión de acoger los presentados por JAIRO ALONSO MORENO PADILLA Y GUSTAVO RAFAEL MOLANO SALGADO, según indicó, **por haber sido realizados por dos peritos idóneos, experimentados en la materia, además por ser más actualizado, igualmente porque en ese dictamen los peritos corrigieron "algunas imprecisiones que habían tenido"** y donde indicaron que el resultado final por la indemnización es **\$67.219.212** a cancelar por la parte demandante y en esa medida el dictamen cumple con los requisitos necesarios para ser adoptado por el*

despacho y que de acuerdo con el artículo 232 CGP, el juez apreciará el dictamen de acuerdo a la sana crítica. Indicó que el dictamen presentado por LUZ DARY RODRÍGUEZ **es muy bien fundamentado, pero se encuentra desactualizado en las conclusiones** y la manera de exponer el dictamen por parte de JAIRO ALFONSO MORENO Y JUAN RAFAEL SOLANO, dan el convencimiento al juez para adoptarlo **y en esa medida se adopta con las precisiones que en la audiencia fueron allegadas** y, por tanto, se accederá a las pretensiones de la demanda con la precisión aludida frente a la indemnización de los perjuicios.

III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión la sentencia fue recurrida por la demandante formulando los reparos en la oportunidad debida y la sustentación en el término concedido en esta instancia. Al momento de presentar los reparos enuncia las falencias en cuanto a que: **1º***. se acogió el dictamen de los peritos y se deja sentado que el mismo no adolece de errores o por el contrario no se logró desvirtuar a través de las preguntas realizadas para la idoneidad del dictamen; salta a la vista la errónea aplicación del método empleado, así como la incorrecta aplicación y la observancia de la ley 620 de 2008 expedida por el IGAG. **2º***. La retractación por parte de los peritos sobre lo establecido en el dictamen ya aportado. Es importante resaltar que el artículo 226 CGP establece que todo dictamen "debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado...". **3º*** Del dictamen presentado por Gustavo y Jairo se puede concluir que la experticia no puede forjar el convencimiento del juez en cuanto al valor a indemnizar por el daño causado, ello teniendo en cuenta que si bien el perito **GUSTAVO** quiso resarcir dichas falencias de acuerdo con lo establecido en el artículo 226 CGP en el momento de presentar la experticia, **él no demostró su idoneidad y su experiencia** para practicar el dictamen, quedó demostrado que no la tiene, **solo quedaría la idoneidad del señor JAIRO** y por esta razón el dictamen no puede ser tenido en cuenta. **4º***. El perito Gustavo no contaba con los conocimientos necesarios para la elaboración de la experticia puesto que él mismo indicó que muchas de las determinaciones del dictamen se realizaron de acuerdo a los conocimientos del perito JAIRO. **5º***. El dictamen no aplicó la resolución 620 del IGAG específicamente el método de renta que dijeron haber utilizado. **6º***. El dictamen carece de fundamento técnico y científico que les da fortaleza a sus argumentos, teniendo en cuenta que en la experticia no se aportaron las fuentes

de los contratos o documentación que permitan dar valor a las conclusiones a las cuales llegaron los peritos dentro de la experticia, por lo que no es posible verificar la fuente de la información y mucho menos tener certeza de lo dicho. **7º***. Se logró establecer que los peritos aplicaron métodos no regulados en el ordenamiento colombiano. **8º***. Los peritos confunden la rentabilidad de la tierra con la rentabilidad del negocio que se ejerce en el predio. Existiendo grave error en la tasación, pues el dictamen no cumple con el objeto con el que fue ordenado, esto es la valoración de la tierra que se vería afectada. **9º***. En cuanto a la actividad económica de la ganadería se evidencia que la misma no se encuentra afectada y por tanto la utilización de la zona de pasteo puede seguirse desarrollando con normalidad ya que esto no se encuentra restringido por el gravamen de servidumbre según lo establecido en el reglamento técnico de energía eléctrica. **10º***. En cuanto al daño del remanente y el daño emergente falta un análisis crítico y profundo de la prueba, porque se les preguntó a los peritos sobre ese daño e indicaron que estos daños no estaban regulados en la resolución 620 la cual establece la metodología que usaron y no se encontraron debidamente probados y tampoco que los mismos se causen en el proceso. **11º***. En el interrogatorio a los peritos dijeron que el valor del dictamen relacionado en el dictamen ya no es el valor al que corresponde la indemnización y adicional, dicen que ya no tendrían en cuenta el daño permanente así mismo determinaron que la fórmula costarricense ya no se debe aplicar quedando claramente que los peritos se retractan del trabajo evaluativo aportado por lo cual queda plenamente desvirtuado. **12º***. Al igual que el despacho omitió que en el artículo 5 del decreto 2580/85 se establece que solo podrán valorarse las mejoras existentes al momento de notificarse la demanda, las efectuadas con posterioridad siempre y cuando sean para la conservación del inmueble; por lo tanto, valorar unas mejoras a la fecha o más actualizadas provocan un enriquecimiento ilícito por parte de los demandados y un detrimento patrimonial al estado.

En la **sustentación** que hace a la decisión, resalta que la sentencia carece de motivación en cuanto no se explican los argumentos para acoger la experticia de los peritos que fueron designados por el despacho y se limitó a exponer que acoge las conclusiones obtenidas en la audiencia por los peritos Jairo Alfonso Moreno y Gustavo Rafael Solano, pese a las evidentes irregularidades advertidas dentro de dicha audiencia, omitiendo por completo la valoración de las demás pruebas que se tornan indispensables para fundamentar la decisión, en el entendido que, precisamente, en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional. No se realizó un análisis crítico del

dictamen de servidumbre aportado con la presentación de la demanda, pues en ninguno de sus apartes se hace referencia a ella, tan solo cuando menciona a partir del minuto [00:13:35-00:14:36] "Igualmente en ese dictamen los peritos pues corrigieron algunas imprecisiones que habían tenido y dicen que como resultado final por tal indemnización es la suma de sesenta y siete millones doscientos diecinueve mil doscientos doce pesos m/l ... a cancelar por parte de la entidad, por parte de la demandante a la entidad demandada y en esa medida considera este juzgador que tiene el dictamen para ser adoptado por el despacho en efecto el artículo 232 del código general del proceso con las reglas de la sana crítica teniendo en cuenta, la solidez sanidades austindad (sic) precisión y calidad de los fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia y las demás cobran (sic) el proceso reitero pues que el dictamen que fuera presentado por la ingeniera, luz Rodríguez Garzón. Es un dictamen muy bien fundamentado también, pero que se encuentra desactualizado". El dictamen pericial aportado con la demanda, es una experticia idónea, científica y técnica tal como lo manifestó el señor juez en el minuto [00:13:35-00:14:36] de la sentencia, el cual contiene los elementos necesarios para forjar el convencimiento del juez, en el que se realizó el empleo adecuado de la metodología consagrada en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, utilizando ofertas realmente comparables al predio objeto de servidumbre, con explicación y datos precisos, que le otorgan un valor técnico y científico al informe. Dicho dictamen fue debidamente sustentado en la audiencia, quien explicó la forma como se obtuvo la información, lo que debe valorarse a la luz de la norma, establece cuál es el daño realmente causado con ocasión a la imposición de la servidumbre sobre el predio, igualmente argumentó y advirtió los errores en los que incurrieron los peritos Moreno y Solano al realizar su trabajo valuatorio; por lo que, pudo evidenciarse que el avalúo aportado con la demanda, cumple con a cabalidad con los criterios de exhaustividad, claridad, precisión y científicidad requerida por el artículo 226 del CGP. **Falta de motivación y sana crítica a la hora de dictar sentencia.** En este caso, se ha roto la sana crítica, desconociéndose los mandatos de los artículos 176, 280 y 232 CGP pues ni siquiera se valoraron pruebas conducentes y pertinentes que hacen parte de este proceso y que hubiesen servido para los esenciales fines de la prueba, que no es otro, que la búsqueda de la verdad. Entre las diferentes pruebas existentes en el proceso, sólo forjó su convencimiento a la luz de la experticia presentada por los peritos Moreno y Solano, omitiendo por completo el interrogatorio practicado a estos, en el cual se desvirtuó su informe; la inspección judicial practicada dentro del proceso, las pruebas documentales aportadas con la demanda y entre ellas, el avalúo en el cual se establecía el monto considerado por la demandante para la indemnización de perjuicios las cuales fueron completamente ignoradas; esta

circunstancia es lo que configura falta de motivación y violación del debido proceso, pues la fundamentación entre diferentes alternativas existentes al interior de un proceso. **FALTA DE FUNDAMENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN.** Dispone el despacho en la sentencia que el valor de la indemnización a pagar por la imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica y de telecomunicaciones, corresponde al valor indicado por los peritos Moreno y Solano durante el interrogatorio, esto es, la suma de \$67.219.212, justificando su decisión en simples manifestaciones o explicaciones, apenas advertidas por ellos en el momento de realización de la audiencia y, que no fueron tenidas en cuenta en la experticia realizada e incorporada en el proceso. El dictamen acogido por el despacho carece de claridad, precisión, exhaustividad y detalle, teniendo en cuenta que **ni en el expediente ni en el dictamen aportado se hace referencia al valor establecido en la sentencia proferida por el despacho, como indemnización.** Se adopta un valor de indemnización, no soportado de manera técnica y científica en la audiencia realizada, conforme a los parámetros establecidos en el Art 226 del CGP; pues, dicho monto se fundamentó en el mero decir de los peritos, quienes de limitaron a establecer que el valor de indemnización obtenido, era diferente al indicado en la experticia por ellos aportada; sin embargo, no establecen la metodología desarrollada, ni explican las fórmulas utilizadas, ni las operaciones matemáticas que certifiquen el valor obtenido, no establecen un valor razonable de afectación; por lo tanto, cómo puede hablarse de una investigación científica y técnica de indemnización, cuando, las mismas parten de hechos que no fueron debidamente demostrados y constatados por el Juzgador en audiencia. No aportaron soportes como ofertas, contratos, transacciones o documentos que permitieran dar valor a las conclusiones y no existe sustento alguno para determinar que el valor de la indemnización era la suma de \$67.219.212. En la audiencia modificaron el valor de indemnización del avalúo ya aportado, demostrando con ello, la falta de cuidado, detalle, precisión y científicidad, en la realización de la experticia desarrollada y aportada dentro del proceso inicialmente; la aplicación de dicha modificación, es una situación no regulada en la normativa especial que rige esta clase de procesos, teniendo en cuenta que no se prevé la posibilidad de adecuar un avalúo de indemnización ya rendido y, que el mismo, se fundamente en suposiciones y hechos no susceptibles de constatación y pese a ello, es dicho monto el acogido por el juez de primera instancia, valor que como se dijo, no se encuentra fundamentado en ninguna prueba aportada y decretada dentro del proceso, lo que va en contravía con el derecho al debido proceso, a la publicidad y la contradicción. **FRENTE AL FUNDAMENTO DE ACOGER EL DICTAMEN MAS ACTUALIZADO.** Vale la pena preguntarse ¿Qué se debate en esta clase de

procesos de servidumbre de energía eléctrica? Y la respuesta no puede ser otra al daño y la consecuencia del perjuicio y la indemnización, ¿Cuál es el daño que se produce en esta clase de procesos? ¿Cuáles son los perjuicios que se sufren? De conformidad con el artículo 1613 del código civil sería daño emergente y lucro cesante. El daño debe ser cierto, no es un daño hipotético, no es un daño futuro porque estos daños no son indemnizables, debe ser personal y lícito. Así mismo, del artículo 5 del Decreto 2580 de 1985, normatividad aplicable para el caso concreto, se colige que el avalúo de servidumbre de energía eléctrica y telecomunicaciones, se limita a las mejoras existentes al momento en que se notifique el auto admisorio de la demanda. En el presente asunto se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial de que trata el artículo 28 de la Ley 56 de 1981, la cual tiene como uno de sus objetivos que el juez realice una identificación del predio y de la zona objeto de gravamen, con el fin de establecer, entre otras cosas, **las mejoras que se verán afectadas por el paso de la servidumbre y por tanto serán objeto de indemnización**; situación que se compadece con la norma previamente referida (numeral tercero del artículo 5 del Decreto 2580 de 1985). Por lo tanto, el avalúo apartado con la demanda (prueba 3) cumple con los presupuestos establecidos por la norma especial y reconoce los daños que realmente fueron causados, por lo que no es válida la motivación de dejarlo a un lado por estar desactualizado y por el contrario adoptar como valor de indemnización el establecido en un dictamen que no cumple con los requisitos del C.G.P. aduciendo que es el más actualizado, desconociendo totalmente lo ordenado en el Artículo 3 numeral 5, del decreto 2580 de 1985; reconocer valores actualizados, quebranta lo establecido en dicha norma especial; máxime, cuando de los mismos no se tiene certeza, respecto a si se encuentran causados, tal valoración, desconoce el principio indemnizatorio, que alude a que solo se indemniza el daño realmente causado y para este caso el daño realmente causado se circunscribe a las mejoras que se vean afectadas directamente por la franja de la servidumbre. **EN CUANTO A LA FALTA DE IDONEIDAD.** El perito Gustavo Rafael Solano incumple las exigencias establecidas en el inciso 3 del artículo 226 del C.G.P. cuando indica que "(...) El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito" y como quedó demostrado en el interrogatorio realizado, no aportó prueba de su idoneidad y experiencia, careciendo dicho dictamen de los requisitos exigidos para su presentación y el mismo manifestó que los documentos aportados pertenecían únicamente al perito Jairo Alfonso Moreno, sin existir una excusa válida para omitir dicho deber, teniendo en cuenta que si se tiene la experiencia y el conocimiento adecuado y ha presentado diferentes dictámenes periciales, debe conocer que es un requisito, aportar la información que respalde su experiencia

*para la realización del dictamen pericial; por lo tanto, es claro entonces que no se tuvo la certeza, respecto a si el señor Gustavo Rafael Solano era idóneo para la presentación del dictamen, lo que conlleva a que su trabajo valorativo no tenga validez, situación que fue omitida por el juez al momento de dictar sentencia, quien aseveró al minuto [00:12:46-00:13:35] de la sentencia que, los peritos eran idóneos para realizar la labor encomendada, desatendiendo con ello, lo establecido en el artículo 226 del C.G.P. **EN CUANTO A LA APLICACIÓN ERRONEA DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008 EXPEDIDA POR EL IGAC.** El dictamen conjunto presentado por los peritos no puede forjar el convencimiento del juez, máxime cuando con las preguntas realizadas, se logró desvirtuar dicha experticia, teniendo en cuenta que el dictamen NO utilizó apropiadamente los métodos dispuestos por la resolución 620 del IGAC, pues carece de exhaustividad, claridad, precisión y cientificidad: aplicaron incorrectamente la Resolución estableciendo en su experticia conceptos y fórmulas que no se encuentran reguladas por esta normatividad. No se aportaron soportes de los valores tenidos en cuenta en el dictamen como contratos, transacciones o documentos que permitieran dar valor a las conclusiones; por lo tanto, no existe sustento para determinar que el valor por hectárea asciende a la suma de \$6.000.000. No se hizo mención del medio del cual se obtuvo la información utilizada en el avalúo, ni se aportó prueba de ello. Por otra parte, incumplen con lo ordenado en el numeral 3 del artículo 16 de la R. 620 que establece: **"Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método"** conceptos que fueron tenidos en cuenta para la estimación del valor de la hectárea y tal como lo estableció el perito Gustavo Solano en el interrogatorio, los mismos no se debieron tener en cuenta, quedando demostrado que no aplicaron debidamente el método de valoración y que su dictamen se encuentra fundamentado en conceptos que no deben valorarse. Así mismo, incluyeron otros montos por concepto de afectación del uso potencial del predio, afectación por trazado y afectación por paisaje del predio; sin embargo, en el interrogatorio se evidencia que esta metodología no solo no está establecida en la resolución 620 de 2008, sino que además no tiene sustento normativo alguno. Hacen referencia a un presunto proyecto de Ceba que se adelanta en el predio, pero no aportaron prueba que permita corroborar dicha información, lo mismo que los valores recolectados a dicha actividad, pues no se establece la forma como se vería realmente afectado dicho proyecto. No discriminan ni desarrollan operaciones matemáticas que permitan corroborar la forma de la cual se obtiene el valor total de indemnización. Determinaron el valor de la hectárea del predio aplicando una tasa de interés de Finagro la cual no es aplicable para la valoración de tierras, en el ordenamiento jurídico Colombiano;*

obviaron que dentro del proceso, la demandante suscribió contrato de mejoras con el poseedor el señor JORGE LUIS ESPITIA CUADRADO, a quien se le canceló la suma de ochenta millones de pesos m/l \$80.000.000, valor que incluye los valores correspondientes al inventario de daños y mejoras que se ocasionaron con la construcción de la línea en el predio. Ahora bien, en el interrogatorio realizado a la perito LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN quien realizó el avalúo de indemnización aportado con la demanda, se aclaró cómo funciona el método de renta utilizado tanto por la demandante como por los peritos nombrados en el proceso y analizada esta explicación y la información aportada a folio 15 del dictamen pericial de los peritos Moreno y Solano, es claro que los valores tenidos en cuenta en dicha tabla corresponden a conceptos propios del establecimiento comercial de ganadería que funciona en el predio, la cual no resulta afectada por el paso de la servidumbre, tal como lo informaron los peritos en el interrogatorio. Por lo tanto, es claro entonces que, para determinar el valor de la hectárea, los peritos confundieron la rentabilidad de la tierra con la rentabilidad del negocio, esto es, la actividad ganadera, por ello del resultado incorrecto al que llegaron en su dictamen, el cual como se ha dicho, no fue fundamentado ni soportado.

APLICACIÓN DE METODOLOGÍAS NO REGULADAS EN EL ORDENAMIENTO COLOMBIANO. *Los peritos aplicaron métodos no regulados en la legislación colombiana como lo es el método costarricense, el cuales no pueden usarse por analogía, puesto que no existe un vacío en la normatividad al respecto, teniendo en cuenta que en Colombia existe la resolución 620 del IGAC, la cual establece los métodos para la valoración de tierras, tal como lo manifestaron los peritos en el interrogatorio, pues ellos aclaran que la resolución 620 del IGAC, es la establecida para valorar tierras, sin lograr justificar por qué se apartaron de la normatividad que regula la valoración de tierras en Colombia. Valoraron la zona de la servidumbre con normatividad y metodología extranjera inaplicable para el caso en concreto, con operaciones que a todas luces carecen de precisión y científicidad. Del mismo modo, es importante resaltar que este tipo de procesos de servidumbre impone meramente una limitación, por lo cual su indemnización se establece acorde con el valor del predio y según su grado de afectación, en consecuencia, para determinar el valor de la indemnización debe fijarse, en primer momento, el valor del predio a través de la aplicación de los métodos de valoración contenidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, regulación aplicable para el caso en concreto, y, en un segundo momento, en vista de que no se trata de una compraventa, ni expropiación, sino de un gravamen al derecho de dominio, debe aplicársele a este valor del inmueble un descuento acorde con el grado de afectación de las actividades limitadas a desarrollar en el fundo, sin lugar a la valoración de conceptos adicionales los cuales no cuentan con ningún tipo de sustento técnico y científico. Los peritos modificaron el*

monto de las conclusiones indicadas en el avalúo ya aportado al despacho, el cual era objeto de contradicción, sorprendiendo no solo al juez, sino a las partes, con nuevas apreciaciones y conclusiones que eran desconocidas, fundamentadas en la aplicación de la nueva resolución 1092 de 2022 del IGAC, la cual no había sido expedida al momento de realizar la experticia y, que no debió aplicarse de conformidad con el Artículo 3 numeral 5, decreto 2580 de 1985, que establece que solo podrán evaluarse las mejoras existentes al momento de notificarse el auto admisorio de la demanda. Así las cosas, de la contradicción del dictamen pericial, se ha evidenciado, la carencia de conocimientos técnicos y científicos para la sustentación de su trabajo valuatorio, la errónea aplicación de los métodos establecidos en el ordenamiento jurídico Colombia, específicamente en la resolución 620 del IGAC, norma aplicable al momento de la notificación del auto admisorio de la demanda; teniendo en cuenta que según lo justificado por los peritos, pudieron haber aplicado en su integridad el método de rentas; sin embargo, realizan una mezcla de diferentes métodos valuatorios, como el costarricense, que no se constituye como metodología aplicable para la valoración en Colombia; a su vez aplican fórmula que no tienen sustento jurídico, pues no se tiene certeza de que los valores recolectados obedezcan a los gastos realmente causados, ni se logra probar la forma de obtención del valor total, omiten aportar elementos indispensables para la determinación el valor de indemnización, como lo son los contratos, la declaración de un contador público, las facturas de los gastos que se pretenden hacer valer para determinar el valor de la hectárea. **FALTA DE FUNDAMENTOS TÉCNICOS Y CIENTÍFICOS EN CUANTO A ACOGER EN EL AVALÚO EL 100% DEL VALOR DE LA TIERRA.**

Los peritos valoran el área de la servidumbre como si se estuviera adquiriendo el derecho de dominio sobre el predio, lo que puede explicar por qué adoptaron el 100% del valor comercial en sus cálculos, concepto que es errado, toda vez que el predio continúa siendo propiedad de la demandada en toda su extensión. Dicho de otra manera, en un proceso de indemnización por servidumbre no se está adquiriendo el derecho de dominio sobre el predio, se está adquiriendo un derecho de paso; es decir, el gravamen de servidumbre genera limitaciones sobre el predio sirviente, según lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (artículo 22.2) y el artículo 879 del Código Civil, pero en ningún momento el propietario pierde la calidad de tal. **RESPECTO A LA DETERMINACIÓN Y VALORACIÓN DE UN ÁREA REMANENTE Y DAÑO EMERGENTE.** Los peritos establecen que le otorgaron al valor de la servidumbre el 100% del valor de la franja, lo cual bajo ninguna circunstancia puede ser acogido, pues como se indicó, el predio continúa siendo propiedad de los titulares en toda su extensión, incluida la franja de servidumbre y por tanto lo pueden seguir disfrutando, respetando las prohibiciones establecidas en el RETIE, sin

tener en cuenta que la actividad ganadera puede coexistir con las líneas de transmisión de energía eléctrica, lo que permite que la actividad que actualmente se desarrolla pueda continuar con normalidad, por lo tanto, establecer en la indemnización un daño que realmente no se está causando, conlleva a un enriquecimiento sin justa causa, adicional a ello la resolución 620 del IGAC no establece una cálculo del área remanente para realizar los avalúos en Colombia. Ahora, frente al daño emergente, este corresponde al valor de un bien que ha sufrido daño o perjuicio y la indemnización por servidumbre, tiene el fin de resarcir precisamente ese daño causado por la imposición de la servidumbre, los peritos valoraron dos veces el mismo daño, además de hacerlo sin estar establecido en la resolución 620 del IGAC. El predio puede seguir desarrollando su actividad económica con normalidad, por ello, el propietario no pierde la calidad de tal, se concluye que en la franja de servidumbre puede haber cultivos que no sean de alto crecimiento, y si se permiten realizar este tipo de cultivos de igual forma se puede realizar la explotación ganadera sobre el predio. Además, la hierba o pasto, sigue creciendo de manera natural en el predio y como consecuencia de ello, el pastoreo de semovientes se puede seguir llevando a cabo sin que ello afecte la producción ganadera lechera o engorde. En la sentencia no se hizo un análisis profundo del contenido del dictamen y de las respuestas de los peritos en el interrogatorio efectuado, el juez no corroboró ni analizó las respuestas en sí mismas, su veracidad, si los valores relacionados en la experticia se encontraban soportados, si los peritos realizaron completamente su avalúo acorde con la resolución 620 de 2008 del IGAC. Todo esto fue omitido y, en efecto, este ejercicio resulta arbitrario y desproporcionado frente a las estimaciones allegadas, constituyendo así un motivo de reparo contra el fallo, el cual debe ser revocado, máxime que existen otras pruebas en el expediente como lo es el informe pericial presentado con la demanda, la cual cumple con las exigencias de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, es una prueba idónea, con una correcta aplicación del método de valoración, basada en contratos de rentas similares al inmueble objeto de gravamen, con explicación y datos precisos, que le otorgan un valor técnico y científico al informe. Además, que no fue controvertida por la parte demandada dentro de su contestación de la demanda con arreglo al artículo 228 del CGP, lo cual la convalida, sin embargo, de esta prueba nada se dijo en la sentencia, fue totalmente omitida, sin un fundamento para ello, rompiendo así con el deber legal del juez de analizar todas las pruebas del expediente con observancia a la sana crítica, comparando en qué aspectos la prueba elegida forjaba más el convencimiento del juez, respecto de las otras, cuestión que no se hizo. Ahora bien, podrá el juez, de su análisis probatorio, llegar a la conclusión de cuál de las experticias forman su convencimiento, o inclusive, tomar apartes de cada una, para determinar los montos a indemnizar;

sin embargo, para ello no podrá dejar de lado lo dispuesto por las reglas de la sana crítica, establecidas de manera especial para la apreciación del dictamen, en el que se indica que deberá tener en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos y la idoneidad del perito; sin embargo, la sentencia proferida el 11 de noviembre de 2022, rompe con la sana crítica, y en consecuencia con la motivación necesaria para dictar sentencia, violándose con ello el debido proceso, por lo que esta sentencia debería ser revocada por el superior.

IV. TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

6. Una vez surtido el trámite correspondiente en esta instancia, se dio oportunidad a las partes de sustentación y alegatos, oportunidad aprovechada solamente por la parte demandante con el escrito al cual se hizo alusión.

V. CONSIDERACIONES

7. No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y están cabalmente satisfechos los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito en tanto la demanda reúne los requisitos formales, las partes tienen capacidad para comparecer y esta entidad es competente para resolver. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la parte demandante, está limitado el estudio a los motivos de impugnación y que fueron debidamente sustentados.

8. PROBLEMA JURÍDICO. *Se centra en establecer si asistió razón al A quo al acoger el valor del dictamen indicado por los peritos designados en forma oficiosa con el fin de determinar el valor de la indemnización de la franja que es objeto de la servidumbre y que conceptuaron en la audiencia donde sustentaron el dictamen en cuantía de \$67.219.212 confirmando así la decisión o, si como lo pretende la parte demandante, debe revocarse lo decidido, en tanto advierte*

que el dictamen no reunió los requisitos establecidos legalmente, aunado a que en la sentencia no se hizo ningún análisis tendiente a demostrar los argumentos por los cuales no podía acogerse el presentado con la demanda.

9. Para empezar a debatir lo indicado, lo primero que habría que dejar sentado es que los motivos de inconformidad de la parte demandante, solamente están cimentados en el tema que toca con el valor estimado por la franja objeto de la servidumbre y acogido por el A quo en el valor que los peritos designados por el despacho que inicialmente conoció de la demanda, indicaron en el momento de la sustentación al dictamen.

En los motivos de inconformidad presentados por el recurrente, se pone de presente que el A quo acogió el dictamen de los peritos *"por ser más actualizado"* y como sustento transcribe los argumentos dados en la sentencia así: Del fragmento de grabación de la Sentencia, se puede escuchar a partir del minuto [00:13:38-00:14:36], lo siguiente; *"Igualmente en ese dictamen los peritos pues corrigieron algunas imprecisiones que habían tenido y dicen que como resultado final por tales indemnización es la suma de sesenta y siete millones doscientos diecinueve mil doscientos doce pesos m/l, 219,212 (sic) a cancelar por parte de la entidad, por parte de la demandante la entidad demandada y en esa medida considera este juzgador que tiene el dictamen para ser adoptado por el despacho en efecto el artículo 232 del código general del proceso establece que el Juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica teniendo en cuenta, la solidez calidad y exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia y las demás pruebas que obran en el proceso reitero pues que el dictamen que fuera presentado por la ingeniera, luz Rodríguez Garzón. Es un dictamen muy bien fundamentado también, pero que se encuentra desactualizado"*, resaltándose la falta de motivación, dejándose por sentado que el mismo no adolecía de errores, que no se aplicó la resolución 620 de 2008 del IGAG, la retractación por parte de los peritos, que nada se dijo respecto a su idoneidad y los otros puntos citados.

10. Para enfocar el tema, debe partirse de que en la sentencia el A quo accedió a las pretensiones en cuanto a la imposición de la servidumbre y en el tema de la indemnización, esgrimió dos argumentos fundamentales: que acoge el dictamen de los peritos MORENO PADILLA Y SALGADO SOLANO *"por ser peritos idóneos, experimentados y porque corrigieron algunas imprecisiones"* y desecha el de la parte demandante expuesto por la perito RODRÍGUEZ GARZÓN indicando que estuvo *"muy bien fundamentado pero desactualizado"*. Y es la razón de la impugnación aduciendo la falta de motivación con los argumentos a los cuales se hizo alusión.

11. En el caso concreto, se ha solicitado en la demanda la imposición de una servidumbre legal de conducción de energía eléctrica a favor de la entidad demandante, que se encuentra ubicada en la vereda RINCÓN SANTO o SANTA CLARA en jurisdicción del municipio de TARAZÁ Ant, en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 015-3247 de propiedad de la entidad demandada y para el pago de la indemnización correspondiente, se allegó con la demanda un dictamen elaborado por la perito LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN donde se concluye como total del avalúo de la servidumbre la suma de **\$34.324.700**. Y como resultado de una prueba de oficio que decretara el juzgado que inicialmente conoció del proceso, donde se habían designado dos peritos, concluyeron por el mismo concepto la suma de **\$79.959.192** *"equivalente al 50% del valor comercial estimado para la franja de la servidumbre"*, pero que, al momento de sustentar el dictamen modifican la suma indicando que el valor es **\$67.219.212**, que es el acogido por el A quo y que ha merecido objeción con los parámetros ya indicados. Ambos dictámenes fueron objeto de contradicción en audiencia señalada para tal fin, siendo de utilidad hacer referencia a las manifestaciones que allí se hicieron para determinar si asistió razón al A quo en las conclusiones que esgrimió y que fueron citadas.

12. En primer lugar, habría que advertir que los dos peritos designados por el juzgado presentaron en conjunto el dictamen y lo sustentaron en forma individual. Comparando las manifestaciones que hicieron, no existe coherencia en sus dichos si se tiene en cuenta que, al ser indagados sobre las conclusiones del dictamen, el ingeniero **JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA** explicó que *"Se siguieron protocolos, valoración con relación al mercado, verificar valores razonables para la actividad. **No hubo número de ofertas que nos pudieran dar conclusión para el valor adoptado,** se relacionaron 5 valores comparables, **solo uno de ellos en el sitio del avalúo,** igualmente se observó heterogeneidad entre ellos, por eso se acudió al método adicional que fue la renta de ganado....logramos concluir que el valor razonable más probable para ese predio era de 6 millones de pesos la hectárea... se veía que del 100% del valor estimado para la franja no era lo más conveniente ... pero el uso actual que se estaba dando que era la ganadería no era el que aplicaba, entonces en el avalúo, el primero que se venía haciendo antes de empezar a hacer el estudio de la resolución, **era adoptar el 100% del valor del precio del mercado que se daba** y aparece el segundo escenario que es donde entran en juego dos conceptos: se miró la propuesta que **ANDESCO** le hizo al **IGAG** en resolución del año 2016 que mostró que el 100% no era lo que aplicaba Y uno de los puntos que nosotros miramos con estudios de Costa Rica, de argentina y de Brasil para mirar qué hacían en esos países puntualmente, **Costa Rica** nos dio la posibilidad de más justo... P/ indique **cuál fue la fórmula utilizada** por ustedes **para determinar el valor de seis millones por la hectárea.** R/. **no hubo ninguna fórmula,** hubo un mercado que nos permitió reportar 5 inmuebles que estaban en oferta, que nos daban una tendencia de valor... solo había una oferta del mismo municipio y un solo dato no era razonable..." Mientras que el perito **GUSTAVO RAFAEL SALGADO SOLANO** indicó: "se hizo investigación de mercado por **páginas de internet**, se tomó como referencia el mercado que allí aparece, solamente lo tuvimos en cuenta como referencia porque eran predios parecidos en su destinación **pero no lo tuvimos en cuenta...** vimos que lo más acertado era hacer referencia al método de **ANDESCO** y por analogía del de Costa Rica...Dentro del rango que tomamos como referencia del mercado estaba entre \$3.800.000 y \$6.300.000 entonces vimos que era factible y de ahí sacamos dos escenarios, el de **ANDESCO** que había radicado ante el **IGAG** su postura frente a imposición de servidumbres eléctricas y el de Costa Rica y a la fecha de hoy se concluye.. y además se tuvo en cuenta*

el remanente pero en vista de que la resolución no lo tomó, el valor definitivo ya no sería de \$70.000.000 sino de \$67.219.212”.

13. Significa lo anterior, que la explicación del método utilizado no tuvo coherencia, en tanto de un lado, se hace mención a que la comparación del mercado que se hizo fueron 5 valores, de los cuáles solo uno fue en el mismo sitio del lugar donde se hizo el avalúo; de otro lado se afirma que las comparaciones se hicieron con valores extraídos del internet debido a la peligrosidad de la zona. El valor que concluyeron para la hectárea lo consideraron justo, pero como no tenían suficientes datos se adicionó el de la renta, que incluso uno de los peritos al ser preguntado si ese método fue utilizado para valorar el ganado o la tierra, indicó que obviamente para valorar la tierra y el otro perito fue preguntado si la rentabilidad de la tierra es diferente a la rentabilidad que genera el negocio de la actividad ganadera y contestó: *“en el ejercicio claramente se hace referencia a la rentabilidad de lo que se maneja en la actividad ganadera con respecto a la tierra”* y finalmente, al presentar al experticio se hace una relación del estudio de mercado de 5 inmuebles que oscilan entre \$3.800.000 y \$6.300.000 pero que tampoco tuvieron en cuenta porque son distantes, procediendo entonces a obtener dicho valor con el método de renta dada la explotación ganadera actual y tuvieron en cuenta gastos de administración, servicios públicos, vacunas y otros egresos que es **de donde concluyen el valor de \$6.000.000 de la hectárea**, sobre los cuales explica el perito SALGADO SOLANO que *“se relacionaron una serie de egresos... porque el ingeniero Moreno es especialista en este tipo... es agrónomo y sabe que está manejando...seguí estos valores de acuerdo a lo que él me explicó...él es ingeniero agrónomo y sabe de todo este tipo de gastos que maneja una finca. De acuerdo a lo que él me explicó...”* y agregó que no aportaron ningún soporte. *P/. ustedes tuvieron en cuenta para determinar el valor de la hectárea los servicios y las cuotas de administración, ¿por qué los tuvieron en cuenta cuando la ley dice que no se deben tener en cuenta? R/. en este ejercicio se está hablando de los egresos, el pago de servicios sí se tuvo en cuenta.*

P/. aportaron documentos que soportan los egresos? R/. no. Y es allí donde se relacionan una serie de valores que según explicaron, llevaron a determinar el valor de la hectárea, que eran egresos, que se relacionan con la actividad de la ganadería, pero sin ningún soporte y solo los justifican sobre la experiencia y sobre el hecho de que uno de ellos que es agrónomo con conocimientos sobre los gastos usuales, pero que no pueden dar certeza en el caso concreto, desconociendo, además, que la experticia debe ser rendida desde el punto de vista técnico y científico.

14. Así mismo, los peritos anunciaron un valor soportado en una metodología aplicada en la República de Costa Rica de acuerdo al **manual ICE 2012**, que establece que *"el valor unitario de la franja de servidumbre, puede ser el valor promedio de la finca o un valor específico para esta área. Esto dependerá de la ubicación de la franja dentro de la propiedad y de la metodología aplicada en la obtención del valor"* y de la misma manera se tomó como referencia para el elemento adicional del daño al remanente, una fórmula utilizada por la **DIRECCIÓN DE TRIBUTACIÓN DEL MINISTERIO DE HACIENDA del mismo país**, concluyendo así que el valor indemnizatorio para la franja objeto de imposición de servidumbre sería la suma de \$64.358.820 (Costa Rica) daño al remanente \$6.600.371,85. Valor indemnización **\$70.959.191,85**. Y en la propuesta donde utilizan la de ANDESCO conceptúan un total de **\$67.219.212**. En las **conclusiones exponen**: *"analizados los resultados de las dos propuestas expuestas se aprecia que son muy similares entre sí, solo que en la propuesta de ANDESCO solo se estima el valor de la Servidumbre; es decir, no adiciona Daño al Remanente, y la metodología aplicada en Costa Rica, adicional al valor de la servidumbre adiciona el Daño al Remanente y la sumatoria de los dos es el Resultado del VALOR INDEMNIZATORIO, por consiguiente se adopta como valor para el ESCENARIO N° 2 el obtenido por ANALOGÍA de la norma aplicada en Costa Rica y que corresponde a \$79.959.192, equivalente al 50% del valor comercial estimado para la franja de la servidumbre"*. En estos términos se dejó consignado el dictamen que presentan, pero al

sustentar el tema, por parte del ingeniero **MORENO PADILLA** explica que el valor que les dio el resultado del mercado era razonable, era lo que se aplicaba en Costa Rica y según su experiencia de 20 años, consideró que el predio sí se afectaba, que fue consultado en mesas de trabajo donde participó y agregó que incluyeron el área del remanente *"que en esa época estábamos trabajando el proyecto de resolución que salió y uno de los puntos que se trabajaron ... estaba lo de Costa Rica y que a muchos nos parecía que era ítem contemplado y por eso era necesario la resolución ... veíamos razonable el estudio en las mesas de trabajo que la afectación del remanente contemplado en Costa Rica podría servir para el justiprecio, pero era complejo... Agregó... "cuando hay afectación no solo se ve limitada la franja sino las zonas aledañas y como la norma también le permite una actividad forestal sin limitaciones, si no le imponen esa limitación, sí podría haber afectación por la franja. ... era una apreciación que se tuvo... no vale la pena seguir planteando algo que ya la resolución lo excluyó"* para finalmente manifestar que *"efectivamente hay un error mecanográfico, el dato está determinado en la parte de arriba, fue un valor ajustado a la propuesta de ANDESCO y esa propuesta no quedó en la resolución, **yo sugiero que no se tenga en cuenta**, que se tenga en cuenta solamente la parte **b** de ese escenario que fue lo de ANDESCO como quedó en la resolución y reitero que el valor para 2021 que nosotros sostenemos en la audiencia es \$67.219.212 y que los 79 millones que están reportados, fue error de transcripción y hacían mención a la parte de Costa Rica. P/ Aclare el valor... R/.. **en conclusión el valor que nosotros hoy en la audiencia** y teniendo en cuenta que el 20 de septiembre ya salió publicada la resolución 1022 que es la que trata la indemnización en servidumbres , **entonces la conclusión real es que la indemnización de la franja de servidumbre son \$67.219.212 eso queda acorde con lo probado en la 1092...** efectivamente la resolución 1092 excluyó la afectación a remanente, dejó solo la afectación a la franja teniendo en cuenta el factor área, factor uso y factor trazado". Y según las explicaciones del perito **SOLANO SALGADO:** *"antes se había concluido que era \$70.959.192 porque en ese momento no se tenía nada con respecto a la resolución última del 20 de septiembre de 2022, **entonces se toma como definitivo \$67.219.212...** En Colombia no había nada acerca de esto...ningún parámetro... en vista del proyecto que se radicó en el 2017 era lo más razonable porque el POT del predio y que en su momento, **ya en este momento no se tuvo en cuenta lo de Costa Rica por la resolución** última ya lo dijo... solo se tuvo en**

cuenta porque era muy parecido a lo que necesitábamos... **al día de hoy solo se toma el valor de \$67.219.212** y ahí no hay nada foráneo... y así está en este momento como lo dice la resolución”.

En sentir de la Sala, si el dictamen ya había establecido un valor concreto y la explicación del porqué se mostraba el resultado determinado en una cifra concreta, que lo fueron **\$79.959.192** y de hecho fue lo concluido, indicando además, que era “*equivalente al 50% del valor comercial estimado para la franja de la servidumbre*”, no puede admitirse sin ningún análisis en particular y además variando lo concluido, que fue un error mecanográfico y de transcripción aduciendo simplemente que ya en “*septiembre ya salió publicada la resolución 1022 que es la que trata la indemnización en servidumbres*” según el ingeniero **MORENO PADILLA**, porque el otro auxiliar **SOLANO SALGADO** fue preguntado: **“Cómo se llega al nuevo valor teniendo en cuenta que el que están reportando no es el mismo del dictamen?. R/. con la resolución 1092, no estaba vigente, por eso no se tiene en cuenta, porque al momento de hoy se expresa que no se va a tener en cuenta porque ya no se debe tener en cuenta”**, explicaciones que considera la Sala, incompletas, inconclusas e inadecuadas, máxime si se tiene en cuenta que se trata de una experticia técnica y sin análisis para considerarse ajustadas para variar una conclusión que partió de unos presupuestos diferentes. Aparte de lo anterior, debe tenerse en cuenta las disposiciones que rigen el trámite cuando se está en presencia de un dictamen que debe ser apreciado de acuerdo a las reglas de la sana crítica, bajo la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y otros, requisitos que por los argumentos expuestos no se dan en el presente caso; por lo tanto considera la Sala que dicho dictamen no puede ser acogido bajo los argumentos expuestos, revocando así lo decidido por el A quo.

15. Así entonces, como se está en presencia de un proceso que tiene una reglamentación especial, donde se hace necesario

establecer una suma relacionada con el pago de la indemnización por la franja objeto de la servidumbre, se cuenta con el dictamen que fue presentado por la parte demandante y que valga decirlo, ni siquiera mereció objeción por la parte demandada y prueba de ello es que una vez notificados de la demanda guardaron silencio y si bien es cierto, posteriormente allegaron un documento que rotularon como INFORME TÉCNICO respecto del monto establecido como pago de la indemnización por los daños ocasionados por la servidumbre de paso de energía eléctrica que pasa por el inmueble, también lo es, que fue extemporáneo y en la etapa de la audiencia, es que el juez de instancia decreta de manera oficiosa el dictamen al cual se hizo alusión.

16. La ingeniera **LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN** presentó un avalúo que da cuenta que el valor total de la franja donde se impone la servidumbre es la suma de **\$34.324.700** y en la audiencia sustentó el dictamen indicando que el trabajo se fundamentó *"no en un avalúo comercial sino un cálculo de indemnización lucro cesante y daño emergente y se contrasta con la realidad económica del sector...el mercado inmobiliario de Tarazá comparado con otros, se encuentran perturbados por el conflicto social, no había ofertas de mercado... y lo que se daba era ventas de posesiones y se buscó ofertas de capitalización de renta, es una forma de mercado, que también los peritos del otro dictamen lo adoptaron y ello busca determinar el valor de un inmueble asociado a la rentabilidad que el inmueble podría generar en caso de ser arrendado. Miramos en cómo se arrienda para usos ganaderos y se seleccionaron 3 datos del dictamen, eran ofertas que tenía el titular de muchos predios, que es la unidad de víctimas, e investigué a cómo la UARIV ponía en renta esos predios y lo que se puso es en predios del sector, promedio 5.100 el valor por hectárea mensual. Y de ahí sale el primer dato, una cosa es la rentabilidad del inmueble y otra la del establecimiento de comercio, el método está enfocado en la rentabilidad del inmueble... no de la actividad económica, porque sería otro tipo de avalúo. Lo otro es la tasa de rentabilidad, para rurales y zonas de conflicto, es difícil porque no hay entidades que calculen, se utilizó un método comparativo, y así se llegó al .06% y de ahí se desarrolla la formula... así llegamos a que la hectárea para el uso de la tierra estaría en \$2.400.000 para el*

año 2017. En 2017 no había resolución del IGAG sobre ese gravamen de qué porcentaje correspondía a ese valor comercial, salió solo este año. Para este dictamen se consideró que el porcentaje que debería pagarse era del 60% (se tuvieron en cuenta diversos factores: si se partía el predio, número de torres, qué tanto afecta para que el predio pueda seguir desarrollando, era un suelo agropecuario, son coexistentes con el proyecto no hay afectación alta). Este método era aceptado en el sector **es el tope más alto en el suelo rural**. La resolución nueva utiliza los mismos conceptos. **Al aplicar el factor tendríamos la totalidad del daño emergente de la tierra más la valoración de las mejoras y como hubo un acuerdo con el poseedor se le hizo unos pagos, esa valoración no se incluye porque no hacían parte del encargo porque ya había acuerdo previo. La suma de esto, las mejoras más la compensación o la indemnización por la constitución de esta servidumbre sería el daño emergente \$34.324.700.** En el lucro cesante entra en juego la actividad económica que se lleva en el predio, qué detrimento va a sufrir en un corto periodo de tiempo; es decir si la construcción de la línea hay manera de demostrar que la rentabilidad del negocio bajó y ahí sí habría lugar a la valoración del negocio y habría que hacer un ejercicio de renta, ya no para la tierra, sino para el negocio de la actividad ganadera porque lo que estaría valorando ahí es el lucro cesante sobre la actividad ganadera. Aquí no se tiene en cuenta ese ítem de lucro cesante porque la documentación tendría que ser aportada por el propietario y esa documentación nunca fue allegada al evaluador y la resolución 898 dice que debe ser aportada y la necesidad de evaluación de algún establecimiento de comercio o de actividad económica registrada en el predio no daba valor en este caso”.

17. Considera la Sala que este dictamen es aportado por una persona experta, debido a que manifestó ser ingeniera catastral y geodesta, con posgrado en estudios urbanos y regionales y una amplia experiencia en el tema, su disertación sobre los conceptos que analizó mostraron la suficiente claridad, estableciendo los hechos por los cuales consideró el daño emergente y no el lucro cesante, admitiendo además, que sí hay una afectación, incluso aludió a que no es lo mismo tener una finca con un cielo despejado, que una con unas líneas que lo cruzan, ello para explicar que estaría asociado a un daño emergente, no a un lucro cesante que tendría que ver con la cantidad de ganado que se podría ver afectado y que también fue

indicado, es una actividad que se puede continuar desarrollando sin inconvenientes. Y si bien es cierto, quedó claro que el dictamen lo rindió en el año 2017, fue preguntada si estaría en capacidad de actualizarlo en la audiencia, claramente admitió que no lo podría hacer, básicamente porque *"el rango de tiempo sería un nuevo dictamen y porque las condiciones que dan lugar al dictamen podrían haber cambiado y se tendría que verificar cambio en el ordenamiento territorial y requiere valoración de campo. Sería coger el valor y llevarlo a valor presente, IPC pero yo considero otro, porque el aumento de precios IPC es diferente a la de bienes de uso común, que tiene comportamientos diferentes a los bienes inmuebles"* aclaraciones que se consideran acordes a la realidad de lo que genera un avalúo como el que nos ocupa. Además de lo anterior, se allegó con la demanda un documento rotulado como **CONTRATO PRIVADO DE PAGO DE MEJORAS EN LA LINEA DE CONDUCCIÓN DE ENERGIA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES (POSEEDOR)**, donde identificaron como propietario de las mejoras al señor JORGE LUIS ESPITIA CUADRADO, incluso debidamente vinculado al proceso y en el contrato se deja constancia de que se trata del mismo inmueble objeto del proceso, que es poseedor del mismo, que habita el inmueble de manera pacífica, tranquila e ininterrumpida desde hace más de 5 años, ejerciendo actos de señor y dueño de las mejoras como **POTREROS Y ÁRBOLES MADERABLES** y que es el único afectado por los daños ocasionados en las mejoras, lo cual tasaron de mutuo acuerdo en la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS**, documento que no fue objeto de ninguna tacha. El dictamen se considera claro, preciso y detallado y acorde con la afectación real demostrada en la franja objeto de la servidumbre, de hecho, se repite, no mereció objeción por la parte demandada ni al momento de ser enterado de la demanda, ni siquiera en la audiencia donde fue sustentado, pues nótese que al apoderado de la UARIV le fue concedida la palabra para interrogar a la perito y solo manifestó que no tenía preguntas.

18. Siendo así las cosas y dada la necesidad de valoración de las pruebas allegadas que se constituyen en el soporte de la decisión, considera la Sala que el experticio rendido por los peritos designados de oficio, no reunió los requisitos exigidos para tener la suficiente certeza, claridad y tecnicidad que se requieren, como sí lo fue el aportado con la demanda y que además no mereció objeciones y como así no lo dijo el A quo, la sentencia será revocada en el numeral CUARTO donde acogió el dictamen de los peritos JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA Y GUSTAVO RAFAEL SOLANO SALGADO. En su lugar se acogerá el dictamen rendido por la ingeniera LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN que concluyó que el valor total de la servidumbre es la suma de \$34.324.700, lo que obliga a modificar parte del numeral cuarto así: Se dispone la entrega a favor de la parte demandada -UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS -UARIV- como administradora del FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS de los dineros consignados a su favor por la entidad demandante por concepto de indemnización por valor de TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS PESOS (\$34.324.700), representados en el título de depósito judicial No. 413210000053434. Con tal fin líbrese el oficio que corresponde al Banco Agrario de Colombia. **REVOCAR** el acogimiento del dictamen de los peritos Jairo Alfonso Moreno Padilla y Gustavo Rafael Solano Salgado, donde conceptuaron el valor de la indemnización en la suma de \$67.219.212. Dado que se acoge el dictamen de la parte demandante presentada por la ingeniera LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN y el avalúo es la misma suma a la que se hace referencia, se **MODIFICA LA DECISIÓN** para indicar que no hay lugar a consignar suma alguna a favor de la UARIV. El resto de la decisión no mereció reparos. Sin costas en esta instancia.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VII. FALLA:

PRIMERO: REVOCAR y MODIFICAR PARTE DEL NUMERAL CUARTO de la sentencia del 11 de noviembre de 2022, proferida por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso VERBAL DE SERVIDUMBRE imposición servidumbre legal de conducción de energía eléctrica instaurada por INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S.P en contra de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS -UARIV- como administradora del FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS y vinculado el señor JORGE LUIS ESPITIA CUADRADO.

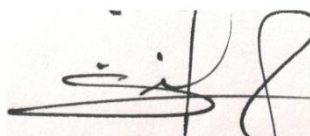
SEGUNDO: EL NUMERAL CUARTO DE LA SENTENCIA QUEDARÁ ASÍ: Se dispone la entrega a favor de la parte demandada -UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS -UARIV- como administradora del FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS de los dineros consignados a su favor por la entidad demandante por concepto de indemnización por valor de TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS PESOS (\$34.324.700), representados en el título de depósito judicial No. 413210000053434. Con tal fin líbrese el oficio que corresponde al Banco Agrario de Colombia. **REVOCAR** el acogimiento del dictamen de los peritos Jairo Alfonso Moreno Padilla y Gustavo Rafael Solano Salgado, donde conceptuaron el valor de

la indemnización en la suma de \$67.219.212. Dado que se acoge el dictamen de la parte demandante presentada por la ingeniera LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN y el avalúo es la misma suma a la que se hace referencia, se **MODIFICA LA DECISIÓN** para indicar que no hay lugar a consignar suma alguna a favor de la UARIV.

TERCERO. El resto de la decisión no mereció reparos.

CUARTO: Sin costas en esta instancia. No se causaron.

NOTIFÍQUESE



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Magistrado

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022