



Proceso	Verbal
Demandante	Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P.
Demandado	Betty Alexandra Dajud Ardila
Radicado	No. 05001-31-03-008-2020-00086-01
Procedencia	Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 018
Decisión	Confirma
Tema	Servidumbre de energía eléctrica
Subtemas	Reconocimiento de indemnización por imposición de servidumbre de energía eléctrica. Inconformidades contra el dictamen pericial practicado al interior del proceso. Valoración de la prueba pericial.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín, treinta de junio de dos mil veintidós

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en este proceso verbal instaurado por la

sociedad **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P.**, en contra de la señora **BETTY ALEXANDRA DAJUD ARDILA**.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: La demandante solicita imposición de servidumbre legal de conducción de energía a su favor, sobre el predio denominado "*Los Olmos 2*", ubicado en la vereda El Charcón hoy Cabecera, del Municipio de Montería, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 140-14188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería (Córdoba); para la línea Chinú-Montería-Urabá 230 KV; conforme al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE - que contiene la línea de conducción para el tramo 1 y 2; autorización para realizar las actividades y labores que indica; imponga a la demandada las prohibiciones que reseña; oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que proceda a inscribir la demanda como lo ordenan los arts. 590 y 592 del CGP y el registro de la sentencia una vez sea proferida.

Como peticiones especiales solicita autorización para consignar \$116.356.555,12 a favor de la demandada, por los perjuicios estimados como consecuencia del paso aéreo de los cables para la línea eléctrica y la instalación de las torres; pone de presente, que no se puede allegar la consignación con la demanda porque el Banco Agrario no recibe depósitos judiciales sino se relaciona el número de radicado del proceso; como lo ordena el art. 28 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 4º del art. 3º del Decreto 2580 de 1985; que dentro

de las 48 horas siguientes a la presentación de la demanda, practique inspección judicial al predio afectado y autorice la ejecución de las obras que de acuerdo con el proyecto sean necesarias para el goce de la servidumbre.

Elementos fácticos: Como soporte de estos pedimentos en esencia afirma: en desarrollo de su objeto social la demandante viene adelantando la construcción de la línea de transmisión de energía eléctrica Chinú-Montería-Urabá 230 KV; obra de interés social y utilidad pública, que traerá grandes beneficios para la región y que según el diseño técnico y el plano general debe cruzar por el predio de propiedad de la demandada; de acuerdo al acta de inventario y el avalúo, el valor de la indemnización asciende a \$116.356.555,12, que comprende el pago de la zona de servidumbre, el paso aéreo de la línea, los sitios para la instalación de las torres, las mejoras que es necesario remover, el despeje de la zona de servidumbre y las construcciones que existen sobre la franja de servidumbre.

Integración del contradictorio: Admitida y notificada la demanda, la demandada la replicó y se allanó a las pretensiones en cuanto al objeto del proceso, pero se opuso al pago y monto de la indemnización porque debe ser justa; no comparte el avalúo aportado con la demanda y solicita se realice un nuevo dictamen que comprenda el valor total de la indemnización; esto es, el precio de la franja de terreno objeto de servidumbre, lo correspondiente al daño emergente y lucro cesante y que su pago sea previo a la

inscripción de la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Sentencia: Se profirió el veinticuatro (24) de febrero de la presente anualidad, con la siguiente resolución:

"PRIMERO: *Se acogen las pretensiones. En consecuencia SE IMPONE SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA en favor de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P., respecto del siguiente inmueble: Predio localizado en jurisdicción del Municipio de Montería, ubicado en la vereda El Charcón hoy Cabecera, conocido como "LOS OLMOS 2", identificado con la matrícula inmobiliaria 140-14188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, de propiedad de la demandada BETTY ALEXANDRA DAJUD ARDILA, el cual fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa No. 1420 del 03 de octubre de 2002, de la Notaría Tercera del Circulo de Montería.*

SEGUNDO: *Como consecuencia de la anterior declaración, INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. podrá de manera definitiva:*

- a) Realizar las obras necesarias en el predio objeto de servidumbre, en especial: Pasar las líneas de conducción de energía eléctrica por las zonas o tramos delimitados en el escrito y pruebas aportadas con la demanda, así:*

TRAMO UNO

Inicial: K 05 + 804,00
Final: K 06 + 753,00
Longitud de la servidumbre: 949 metros
Ancho de servidumbre: 32 metros
Área de servidumbre: 30383 metros cuadrados
Torres: con dos (2) sitios para instalación de Torres

Linderos del tramo:

ORIENTE	Con vía pública
OCCIDENTE	Con terrenos de Betty Alexandra Dajud Ardila
NORTE	Con terrenos de Betty Alexandra Dajud Ardila
SUR	Con terrenos de Betty Alexandra Dajud Ardila

TRAMO DOS

Inicial: K 06 + 753,00
Final: K 06 + 758,00
Longitud de la servidumbre: 5 metros
Ancho de servidumbre: 16 metros Área de servidumbre:
154 metros cuadrados

Linderos del tramo:

ORIENTE	Con terrenos de Betty Alexandra Dajud Ardila
OCCIDENTE	Con terrenos de Sealmó S.A.S.
NORTE	Con terrenos de Betty Alexandra Dajud Ardila
SUR	Con terrenos de Betty Alexandra Dajud Ardila

"Instalar los puntos o torres de energía, de acuerdo al plano allegado y las pretensiones de la demanda, permitir a su personal y contratistas, transitar libremente por las zonas de servidumbres para construir sus instalaciones, verificarlas, repararlas, modificarlas, mejorarlas, conservarlas, mantenerlas y ejercer su vigilancia, remover cultivos y demás obstáculos que impidan la construcción o mantenimiento de las líneas y torres de energía, construir ya sea directamente o por intermedio de contratistas, vías de carácter transitorio y/o utilizar las existentes en el predio del demandado para llegar a las zonas de servidumbres con el equipo necesario para el montaje y mantenimiento de las instalaciones que integran el sistema de conducción de energía eléctrica.

"TERCERO: *En caso de requerirse licencias ambientales o de otra índole para los efectos anteriores, es carga de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. realizar las gestiones pertinentes ante las autoridades competentes.*

"CUARTO: *Se fija en 262.124.500 el valor de la indemnización, a cargo de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. y en favor de la demandada BETTY ALEXANDRA DAJUD ARDILA; suma a la que se le descuenta el valor consignado por la parte demandante con la demanda de \$116.356.555.012, para un total a indemnizar de \$145.767.944.088 a cargo de la demandante y en favor de la demandada.*

"Sobre la anterior suma se pagarán intereses legales en los términos del Decreto 2580 de 1985, artículo 3 numeral 8.

"QUINTO: *Se levanta la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada mediante auto del 22/11/2016. Por secretaría líbrese el oficio de rigor.*

"SEXTO: *Se ordena la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 140-14188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería. Por secretaría líbrese el oficio de rigor.*

"SÉPTIMO: *Se ordena la entrega del título consignado por la parte demandante ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería, a quien se oficiará para que se sirva ponerlo a disposición de este despacho.*

"OCTAVO: *Sin Costas.*

"NOVENO: *Ejecutoriada esta decisión, archívese el expediente"*

Expresa que la demandada solo presentó oposición al monto de la indemnización por \$116.356.555,012; luego, con soporte en la jurisprudencia constitucional y las normas que regentan la materia, refirió a la naturaleza y fines de estos procesos, precisando que en el presente caso, se encuentran satisfechos los presupuestos; frente al monto de la indemnización, indica que aparecen dos dictámenes; el aportado por la parte actora como anexo de la demanda,

suscrito por la Lonja de Propiedad Raíz de Montería – Córdoba, donde aparece la descripción tanto jurídica como material del bien con todas sus características, así como el área que se afectará con la servidumbre; igualmente, contiene los parámetros para la valoración del inmueble, teniendo como base para su determinación el método de puntos; esto es, donde el bien ideal tiene 100 puntos y, en este caso, el inmueble objeto del proceso lo califica con 40 puntos; lo que fue reprochado por la resistente porque no tiene conocimiento de donde sale o se obtiene dicha calificación; como igualmente acontece con el ítem de adecuación e infraestructura, donde también realiza una asignación de puntos, lo mismo que sobre vías de acceso y disponibilidad de área; con apoyo en estos criterios asignó 86 puntos al predio, pudiéndose tener como ideal; sin embargo, el Juzgado no encuentra como se puede obtener dicho puntaje como criterio para la valorización; incluso, ambos dictámenes indican que se trata de un predio en excelentes condiciones conforme a sus características, sin que se pueda advertir por qué el predio es calificado con 86 puntos para establecer el valor a indemnizar; incluso, llama poderosamente la atención una observación en ese primer dictamen que dice: *“La presente calificación no se tiene en cuenta para efectos del cálculo de servidumbre legal, toda vez, que se castigaría doblemente el valor comercial del inmueble”*; aspecto que confunde al Despacho porque si no va a tener en cuenta la calificación de 86 puntos para efectos del cálculo de la servidumbre legal, no advierte para qué se iba a tener en cuenta; luego en la metodología valuatoria el perito pone de presente que acudió al método comparativo

del mercado a través de investigación indirecta y, concretamente, lo hace por medio de encuestas a expertos en la materia, concluyendo que el valor del metro cuadrado es de \$6.800,00; luego de compensar todos los datos y determinar un factor de compensación del 55%, del cual no resulta claro cómo se obtuvo; concluye que el valor del predio afectado es de \$113.131.260,00, teniendo en cuenta el área, el valor del metro cuadrado y demás factores, a lo que suma el valor de los cultivos para tener como cifra final por indemnización \$116.356.555,12; solo en las alegaciones, el extremo pasivo señaló que como el perito que elaboró el dictamen allegado con la demanda no tenía aval o tarjeta profesional para estos avalúos, no se puede tener en cuenta; amén, que de ello no existe prueba y el informe viene ratificado por la Lonja de Propiedad Raíz de Montería.

En virtud de la inconformidad que la parte demandada manifestó con la experticia, se practicó otro elaborado por un experto del IGAC y de otro que designó el Juzgado; dictamen que no fue de recibo para la parte actora, quien realizó varios cuestionamientos; principalmente, porque se valoró comercialmente el 100% del bien cuando se debió valorar la franja afectada en un 55%; igualmente, discute lo concerniente al método comparativo porque al expediente no se trajo la prueba de esas comparaciones; además, compararon predios que no tienen similitud; luego, de referir a la experticia y a la documentación que trajo como anexo, señala que encuentra concordancia en ambos dictámenes hasta la descripción del inmueble; la discusión empieza con el método del avalúo, que en la presente experticia describió

de la siguiente manera: *"Para la determinación del valor comercial del bien inmueble"*, y allí parece que el dictamen se desvía de su objeto, pero más adelante indica que *"se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC"*; esta resolución tiene por objeto general establecer unos parámetros unificados para que las personas que se encargan de rendir estas experticias tan especializadas, se valgan de los lineamientos establecidos, que en su artículo 1º señala y define el método de comparación o mercadeo e indica al perito que debe trabajar con valores comerciales, tal como lo hicieron los expertos que rindieron la experticia; se cuestiona porque se trabajó sobre el 100% del valor comercial del bien y no sobre la franja afectada y, la primera explicación que dieron los peritos es que a pesar de la presencia de la citada resolución, para este propósito no existe un procedimiento especial para valorar o establecer la indemnización solo de la franja que se va afectar; es decir, no hay información tan detallada de ello porque la resolución solo trae unos lineamientos generales únicos para rendir estos dictámenes; el numeral 8 del informe trae unas consideraciones generales que concuerdan con las plasmadas en el dictamen allegado por la actora en cuanto destacan el valor del bien por sus características; luego, reseñan los ítems para la determinación del valor del predio y la comparación indirecta del mercado que realizaron; allí la demandante reprocha que los predios no son similares porque tienen diferencias significativas; sin embargo, para el Despacho es una apreciación que no desvirtúa el valor probatorio del informe; incluso, coligió que

el valor de la hectárea para el año 2020 era de \$85.000.000,00 y cuando se presentó la demanda en el 2016, se encontró que el valor del metro cuadrado era de \$6.800,00, es decir \$68.000.000,00 por hectárea; por lo que no hay mayor significación en esos montos; luego valoran los árboles encontrados, donde también hay coincidencia porque son los mismos y el precio asignado también es similar y, en el numeral 10, consignó como resultado del avalúo a enero de 2020, e indicó que esas 3.57 hectáreas por \$85.000.000,00 por hectárea tienen un valor de \$259.564.500,00, sumado el valor de los árboles da un total de \$262.124.500,00; aplicando el criterio de deflactación de \$259.564.500,00 a valores del 2016, porque este fue del 2020, finalmente lo establece en \$210.716.581,00; que sería el valor a indemnizar menos el valor consignado por la parte actora de \$116.356.555,00, señalando como saldo total por indemnización \$94.360.026,00.

En lo concerniente al dictamen, advierte que en principio se rige por las normas generales que gobiernan la materia; esto es, el art. 226 y ss., del C.G.P., además de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC; como no existe un procedimiento detallado para estos específicos puntos, se debe proceder a su análisis como cualquier prueba pericial, para establecer su razonabilidad, contundencia y mejor sustentación, lo que lleva a tener bajo un mismo plano ambos dictámenes; el Juzgado considera procedente acoger la experticia presentada por los expertos designados, con las siguientes acotaciones; no se encuentra de recibo lo relacionado con la deflactación porque no propende

mantener el poder adquisitivo del valor del predio, y es así como un valor encontrado en el 2020 a través del método de deflación DEFLAC se llevó a valores a la fecha de presentación de la demanda, es decir, para el año 2016, reduciendo el valor de \$262.000.000,00 a \$210.000.000,00; criterio que no tiene presentación y resulta contrario a la indexación que conforme la Corte es de pronunciamiento oficioso, porque se tiene que velar por el mantenimiento del poder adquisitivo; en ese orden de ideas, se acogerá el dictamen sin el reconocimiento de la deflación; así las cosas, al restarle a \$262.124.500,00 el monto consignado \$116.356.555,00 queda un saldo de \$145.767.950,00 como valor total de la indemnización.

Seguidamente señala, que llama poderosamente la atención del Juzgado, que la pretensora en las alegaciones hace referencia a estos valores, hallando una suma muy similar a la indicada por el Despacho, toda vez, que el pretensor fija como punto de partida el 55% de afectación sobre el valor comercial del bien, al realizar una regla de tres y tomando como valor de la hectárea \$46.750,00 por 30.57 hectáreas, da como resultado \$142.760.475,00 por el área afectada, y al sumar lo correspondiente a los árboles da un total de \$145.320.475,00; no obstante, al continuar con su alegato vuelve sobre la estimación inicial de \$116.356.000,00. Continúa indicando, que el segundo dictamen debe ser acogido porque además de lo anotado, la idoneidad de los expertos no fue cuestionada; amén, que la experticia es clara, con indicación de su propósito, así como de los métodos a evaluar y que se han explicado los parámetros que

se tuvieron en cuenta, a más que el método indirecto o de encuestas o entrevistas, es un método válido en este tipo de pericias; incluso, en la experticia aportada con la demanda también anuncia que se hicieron unas encuestas a unos expertos en la materia; finalmente advierte, que para tener en cuenta dicho informe en la presente decisión, cabe resaltar, que la afectación o limitación al dominio es de una naturaleza muy especial como lo reseña la parte demandada, especialmente en el tiempo, porque son servidumbres llamadas a permanecer por muchos años afectando el bien de un particular; para el presente caso, se trata de un bien con una gran significación económica y producto de la servidumbre ve afectado su valor comercial y que la afectación no lo es solo en la franja objeto de la servidumbre sino en su totalidad; además, de su posibilidad de explotación económica; siendo entonces varias las afectaciones que sufre por la imposición de la servidumbre, por lo que resulta de recibo que se hubiera tomado como base por los peritos el 100% del valor comercial del inmueble. En cuanto a la condena en costas, la parte demandante solicitó que no hubiere lugar a ello; además, dada la naturaleza de este tipo de procesos, no se condenará en costas a ninguna de las partes.

Apelación: Lo interpuso el extremo activo indicando como reparos: No encuentra consonancia entre la parte resolutive y la motiva de la sentencia, siendo esta última la que es objeto de apelación porque se acoge el dictamen rendido por los peritos designados por el Juzgado, dejando por sentado que no adolece de errores o que no logró desvirtuar

su idoneidad; en ese sentido, existe discrepancia porque salta a la vista la errónea aplicación del método comparativo así como la incorrecta aplicación y observancia de la Resolución 620 de 2008 del IGAC; uno de los aspectos principales de inconformidad, es que los peritos valoran el bien a un 100%, como si se tratara de una compraventa, cuando es una indemnización o un gravamen de servidumbre y para nada una adquisición del derecho real de dominio, donde el propietario no pierde su calidad y, en consecuencia, no hay lugar a pagar el terreno al 100% del avalúo comercial porque el daño se ubica en una afectación del 55%; además, el Juzgado interpretó de manera errónea la operación matemática traída a colación en las alegaciones de conclusión, donde hace referencia a \$145.320.475,00, que corresponde al valor total de indemnización y no a la suma de este valor con el monto consignado por la demandante; amén, que la actividad ganadera o de cultivos debajo de las líneas del predio, se puede continuar desarrollando de forma normal porque no existe prohibición; a más que no se trata de una compra sino de una indemnización, como ha sido tratado por la jurisprudencia; igualmente, se pudo observar la errónea aplicación del método comparativo por no usar ofertas de mercado con precios recientes comparables; amén, que se obviaron elementos indispensables como lo son los diferentes usos de suelos que existen en el predio y, específicamente, en el área gravada con la servidumbre; la Resolución 620 de 2008 del IGAC, indica que la comparación del mercado se debe realizar con predios semejantes al del objeto del avalúo; con similares características, puesto que un inmueble con topografía plana no tiene el mismo valor que

uno con pendientes, así su destinación sea la ganadería; con el dictamen no se aportaron registros fotográficos, ni las fechas de publicación de las ofertas por lo que no se sabe si son recientes como lo exige el art. 10 de la resolución; en síntesis, el dictamen acogido por el Despacho no realiza un examen técnico ni científico; no se puede desechar la experticia aportada con la demanda por lo manifestado por el apoderado de la encausada, en cuanto a que el perito que lo elaboró no era idóneo por no contar con el RAA; ya que se debe tener presente que el párrafo 2º del art. 23 de la Ley 1673 de 2013, estableció un término de 24 meses, contados desde el 11 de mayo de 2016 hasta el 11 de mayo de 2018, para que los evaluadores se registraran en el RAA y el avalúo fue elaborado en el año 2016; finalmente, considera que el fallo adolece de falta de motivación y puede avizorar en el proceso un defecto fáctico procedimental absoluto y sustantivo; como la autorización de utilizar las líneas para sistemas de telecomunicaciones que está regulado en la Ley 142 de 1994, no es una pretensión caprichosa de la demandante al igual que las prohibiciones que deben imponer a la parte demandada.

Al recorrer el traslado en segunda instancia, el recurrente en síntesis volvió sobre los argumentos que vienen de extractarse y que presentó al momento de interponer el recurso de alzada.

Por su parte, el extremo pasivo señaló que al contrario de lo argumentado por el recurrente, la sentencia de primer grado cumple con las normas que rigen este tipo de procesos y con

lo ordenado en la jurisprudencia patria; se critica que los expertos hubieran asignado el 100% del valor comercial al predio objeto de la servidumbre, al considerar que este debe ser del 55%; pero sin esgrimir fundamento legal alguno como soporte para tal afirmación; por el contrario, los peritos sustentan en debida forma tal proceder; además, para la aplicación del método comparativo basta indicar las fuentes que se utilizaron, como los nombres y teléfonos de los posibles vendedores, tal como lo dispone el art. 10 del Resolución No. 620 del IGAC y que consta en la experticia elaborada por los expertos; amén, que la comparación del predio objeto del proceso con otros predios para signarle el precio, es igualmente idónea; con relación a las omisiones frente a las prohibiciones y autorizaciones sobre la servidumbre que fueron solicitadas; nada se debe señalar en tal sentido porque siendo derechos de ley, pueden sobreentenderse y, por lo tanto, no requieren manifestación; además, se debe tener presente que el Estado se aprovecha de este tipo de servidumbres por un número indeterminado de años, en detrimento de los propietarios del terreno, quienes continúan pagando los impuestos, aunque las empresas del Estado reciban las utilidades por usar y gozar de las tierras; incluso, suscriben contratos con otras empresas como las de telecomunicaciones, de quienes obtienen un pago mensual por el uso de la servidumbre.

III. CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas

jurídicos que la Sala debe resolver: ¿cuál de los dictámenes rendidos en el proceso se debe acoger? ¿la decisión de primer grado adolece de motivación y de una debida valoración probatoria? ¿hay lugar a autorizar la utilización de las líneas de conducción eléctrica para sistemas de telecomunicaciones y expresamente imponer a la parte demandada las prohibiciones solicitadas en la demanda?

Caso concreto: El recurrente afirma que no se puede tener en cuenta la experticia elaborada por los expertos que designó el Juzgado, para establecer el monto de la indemnización por imposición de servidumbre porque presenta varios yerros; especialmente, porque al bien inmueble de propiedad de la demandada se le asignó el 100% del valor comercial, cuando se debió valorar únicamente el 55%, que corresponde a la franja de terreno afectada; además, porque se trata de una indemnización por imposición de servidumbre y no de una compraventa; el método comparativo utilizado por los expertos no cumple con lo previsto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, porque en el mercado la comparación se debe realizar con predios semejantes al que es objeto del avalúo, lo que no sucedió en el presente caso; amén, que no se allegó con el dictamen los registros fotográficos, ni se indicaron las fechas de publicación de las ofertas, incumpliendo con lo previsto en el art. 10 de la citada resolución.

Al efecto, observa el Tribunal que la parte demandante trajo con la demanda el informe de avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Montería, entre otros propósitos, para

establecer el valor comercial del terreno para la servidumbre pretendida y, en el acápite de *"calificación de finca lote de terreno"* indica que para valorar los parámetros enunciados, adoptó el sistema de puntos, *"el cual consiste en valorar al predio ideal = 100 puntos"*; luego, de realizar el análisis de las características del predio y asignar la respectiva calificación, para la valoración total del predio asignó 86 puntos, sin determinar ni precisar el fundamento legal o reglamentario para la adopción de este sistema, tal como lo advirtió el a quo y, como observación de este ítem consigna *"la presente calificación no se tienen en cuenta para el efecto del cálculo de servidumbre legal, toda vez que se castigaría doblemente el valor comercial del inmueble"*; lo que a más de confuso resulta contradictorio y deja en el aire la razón de ser de dicha valoración, así como los parámetros que realmente se tuvieron en cuenta para ese propósito. Igualmente, en el ítem denominado *"Liquidación valor indemnizatorio según las categorías de intervención y los cultivos afectados"*, luego de indicar los factores de compensación y asignarles la respectiva valoración en porcentajes, concluye que el total factores de compensación es del 55%, sin indicar el fundamento legal, reglamentario, técnico o científico para acoger este sistema; por lo que no es de recibo para la Sala.

Ahora, en el dictamen pericial que se obtuvo en el curso del proceso y elaborado por los auxiliares de la justicia designados por el Juzgado, atendiendo las normas que regentan la materia para el *"Avalúo franja requerida para imposición de servidumbre eléctrica"*, tenemos, que como

fundamento legal para el método del avalúo que los expertos acogieron, indican en el numeral 7 de la experticia que los métodos son los establecidos por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, cuyo objeto es establecer los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y como consideración para su expedición aparece consignado: *“Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos puedan contar con un marco único para su ejecución”* y el artículo 1º, como método valuatorio consagra el de comparación o mercado, al indicar: *“Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”*; de donde se sigue, que los expertos para elaborar el informe tenían el deber de acogerse a lo previsto en la citada resolución, como marco único para la realización de avalúos; amén, que como lo resalta el a quo, los peritos en la sustentación del dictamen son claros en señalar que no existe un procedimiento especial que determine que para valorar o establecer la indemnización en estos casos, se tenga que tener en cuenta la franja que se va a afectar; de donde lo procedente, tal como lo efectuaron los expertos, era fijar el valor comercial de la totalidad del bien y de allí definir el valor del área de terreno que afectaría la servidumbre.

Igualmente, el recurrente aduce que los peritos al realizar el avalúo con apoyo en el método de comparación o mercado, no procedieron en debida forma porque no compararon el bien objeto de avalúo con otros predios de similares características, toda vez, que no puede ser igual el valor de un inmueble con una topografía plana a uno con pendientes; además, que no indicaron las fechas en que realizaron las consultas. Al efecto, observa la Sala, que en el numeral 9.1 del informe, frente al método valuativo aparece consignado: **“Investigación Indirecta: Determinación del valor del terreno:** *La investigación económica de inmuebles (ofertas) de características similares al avaluado, en el sector y su zona de influencia. Dentro del estudio se analizan datos de predios (fincas) y se encontraron los siguientes datos de mercado”;* luego de consignar los datos recopilados en un cuadro, precisaron: *“Se encontraron un total de tres (3) ofertas de predios rurales localizados en sectores con características similares a las del predio objeto de avalúo por tal razón se adopta el valor de \$85.000.000 la hectárea para la franja objeto de avalúo”;* consecuente con lo anterior, al contrario de lo afirmado por el recurrente, los peritos al momento de realizar la experticia con soporte en el método de comparación o mercado, efectivamente realizaron el estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes similares o semejantes al que es objeto de avalúo; aserto que no fue desvirtuado por el extremo activo; además, frente a la fecha en que tuvo lugar la investigación, a pesar que no se precisa en cada evento en particular; obedece a que el trabajo investigativo se efectuó al momento de la elaboración del informe; incluso, en el ítem 8 consideraciones generales

indicó: *"El valor asignado corresponde al valor comercial determinado a la fecha actual..."* y, como fecha del dictamen aparece el 24 de febrero de 2020; además, a la pericia se anexaron fotografías aéreas del inmueble y del sector donde se ubica, así como del inmueble en general y de la franja objeto de servidumbre; amén, que el dictamen se observa claro, preciso, coherente y debidamente sustentado y la idoneidad de los expertos no fue cuestionada, como así lo precisa la sentencia de primer grado, por lo que dicho dictamen se debe tener como plena prueba.

En cuanto al monto de la indemnización que se determinó por el cien por ciento (100%) del avalúo de la faja requerida por la demandada para la servidumbre y no por un monto inferior, sin precisar parámetros razonables para establecer el porcentaje de éste, con el argumento de que no se trata de una transferencia, pues la demandante sigue siendo la titular del dominio; se pone de presente que no se advierte ninguna irregularidad, pues lo usual es que el gravamen que se impone es por un tiempo prolongado e indeterminado y no por un período fijo; la demandada queda con el derecho de seguir ingresando al predio para inspeccionar la servidumbre y, si fuere el caso, para dar mantenimiento y efectuar reparaciones, incluso con maquinaria si fue necesario; el uso del suelo por parte del propietario queda limitado y, lo que es más importante, es de conocimiento público, que una servidumbre como la pretendida, tiene un efecto negativo sobre el predio de mayor extensión, pues en el mercado no es lo mismo un bien raíz que tiene que soportar gravámenes, que implican una limitación en el uso

y goce, al que no los tiene que soportar y, en cuanto al método comparativo, cuando es utilizado en un dictamen, se entiende que es una información que es concomitante con la pericia o por lo menos muy reciente y debe ser sobre predios similares, más no iguales, siendo quizás lo más importante, que estén ubicados en la misma región, a lo que precisaron los expertos que son de características similares; circunstancias que necesariamente se tenían que desvirtuar, carga que no cumplió la parte demandante.

El recurrente, igualmente señala que el dictamen allegado como anexo de la demanda no se puede descartar porque el extremo pasivo en las alegaciones de conclusión afirmó que el perito no contaba con el RAA. Al respecto, basta señalar que como aparece consignado en las consideraciones de la sentencia de primer grado, este aspecto no lo tuvo en cuenta el a quo dada la oportunidad procesal en que se puso de presente – en los alegatos de conclusión, por lo que cualquier pronunciamiento en tal sentido resulta inane.

Ahora, como al proceso se trajo dos dictámenes, la sentencia de primer grado le encontró reproches al primero, porque refiere a un sistema de puntos para la cuantificación del bien, lo que lo hace confuso y utilizó una compensación del 55% sin que se advierta claridad como la obtuvo, lo que lo llevó a acoger el segundo dictamen, sin que el Tribunal advierta irregularidad al respecto, como se ha venido exponiendo.

Consecuente con lo anterior, los reseñados reproches no están llamados a prosperar.

Por último y, en cuanto a que la sentencia debió señalar en forma expresa, tanto la autorización de emplear las líneas eléctricas para sistemas de telecomunicaciones, como las prohibiciones a la parte demandada referidas en las pretensiones de la demanda; considera el Tribunal, que es procedente; de una parte, porque la demandada no presentó oposición alguna frente a dichas súplicas y, de otra, para evitar inconvenientes en cuanto al cumplimiento de la decisión así como para evitar futuros litigios entre las partes; además, la súplica tiene soporte en lo previsto en el art. 25 de la Ley 56 de 1985, por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados para tales obras, al ordenar:

“La servidumbre pública de conducción de energía eléctrica establecida por el artículo 18 de la Ley 126 de 1938, supone para las entidades públicas que tienen a su cargo la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica, la facultad de pasar por los predios afectados, por vía área, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y distribución del fluido eléctrico, ocupar las zonas objeto de la servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para su ejercicio”.

Igualmente, el artículo 57 de la Ley 142 de 1994, que establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y por el cual se dictan otras disposiciones; dispone:

“Facultad de imponer servidumbres, hacer ocupaciones temporales y remover obstáculos. Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.

“Las líneas de transmisión y distribución de energía eléctrica y gas combustible, conducciones de acueducto, alcantarillado y redes telefónicas, podrán atravesar los ríos, caudales, líneas férreas, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, oleoductos, y otras líneas o conducciones. La empresa interesada, solicitará el permiso a la entidad pública correspondiente; si no hubiere ley expresa que indique quien debe otorgarlo, lo hará el municipio en el que se encuentra el obstáculo que se pretende atravesar”.

Conclusión: Se confirmará la sentencia de primer grado, y se adicionará el numeral segundo de la parte resolutive, para autorizar igualmente a la parte demandante, para utilizar las líneas para sistemas de telecomunicaciones y prohibir a la demandada la siembra de árboles que con el tiempo puedan alcanzar las líneas o sus instalaciones, e impedir la ejecución de obras que obstaculicen el libre ejercicio del derecho de servidumbre. Así como la prohibición de construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales; tampoco se permitirá 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 estos espacios, como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales.

Se condenará a la parte demandante a pagar las costas de segunda instancia a favor de la demandada. Como agencias en derecho en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán por el a quo.

IV. RESOLUCIÓN:

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,**

administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

F A L L A:

- 1.** Por lo dicho, se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicada en la parte motiva, con la siguiente adición al numeral segundo de la parte resolutive: igualmente, se autoriza a la demandante para utilizar las líneas para sistemas de telecomunicaciones y, se prohíbe a la demandada la siembra de árboles que con el tiempo puedan alcanzar las líneas o sus instalaciones, e impedir la ejecución de obras que obstaculicen el libre ejercicio del derecho de servidumbre; así mismo, se prohíbe la construcción de edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales; no se permite la concentración alta 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 estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales.
- 2.** Se condena a la parte demandante a pagar las costas de segunda instancia a favor de la demandada. Como agencias en derecho en segunda instancia se fija la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 05 de agosto de

2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán por el a quo.

3. Una vez ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente a su lugar de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ