

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL META**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL**

HOOVER RAMOS SALAS
Magistrado Ponente

Acta No. 127

Villavicencio (Meta), seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Especialidad:	Civil
Proceso:	Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes:	Ecopetrol S.A.
Demandado:	Sociedad Madygan S.A.S
Radicación:	50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión:	Sentencia Confirmatoria

1. OBJETIVO:

Decidir la impugnación propuesta por el apoderado judicial de Ecopetrol S.A., contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Puerto López (Meta), calendada veintisiete (27) de abril de dos mil diecisiete (2017).

2. SINOPSIS:

2.1. La demanda (cfr. folio 1 a 156, cuaderno principal de primer grado):

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

Ecopetrol S.A., promovió la acción de revisión del avalúo regulado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán¹ en el marco del proceso de imposición de servidumbre petrolera ordenada mediante sentencia dictada el primero (1º) de noviembre de dos mil doce (2012), rubro que ascendió a trescientos noventa y ocho millones ochocientos doce mil quinientos cuarenta y dos pesos (\$398.812.542,00 M/Cte.), monto de donde descontó sesenta y dos millones trescientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos (\$ 62.356.800,00 M/Cte.), cancelados a favor de la sociedad demandada en virtud del acuerdo² suscrito entre las partes en el mes de febrero de dos mil doce (2012), suma de dinero ofertada en el proceso de negociación directa, incluyendo el valor de las cercas de aislamiento cuya construcción estaba a facultad del propietario y que no fue contemplada en la indemnización, es así como el monto final regulado por el juzgador ascendió a trescientos treinta y seis millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil setecientos cuarenta y dos pesos (\$ 336.455.742,00 M/Cte.) a favor de Madygan Maderas y Ganado de Gaitán S.A.S., dueña del predio denominado “Las Malvinas”, ubicado en la vereda Rubiales del Municipio de Puerto Gaitán, radicado en la matrícula No. 234-3970.

Como pretensión exigió efectuar la revisión del avalúo acogido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán dentro del proceso de imposición de servidumbre petrolera bajo el radicado No. 2011-00113-00, en tanto solicitó que se determinara el *monto real* que debía pagarse por la servidumbre legal en el predio

¹Cfr. folios 139 a 155, cuaderno principal. Sentencia de 1º de noviembre de 2012, dictada en el proceso con radicación No. 2011-00113-00.

²Cfr. folio 259 a 263, cuaderno No 3. Acta de acuerdo donde las partes se comprometieron a que el proceso continuaría hasta que se profiera sentencia ejecutoriada, condicionando al propietario a no ejecutar perturbación de la servidumbre reconocido por el Juez Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

reseñado, tomando en consideración el pacto entre las partes³, así como las obras de utilidad pública a ejecutar sobre el predio agravado.

Evocó que dentro del proceso de única instancia, la agencia judicial posesionó como perito evaluador a Geny Rubiela Lizarazo Castañeda, quien en un primer momento dictaminó⁴ como indemnización el valor de sesenta y seis millones seiscientos sesenta y dos mil ciento diez pesos (\$ 66.662.110,00 M/Cte.). Posteriormente, la experta designada presentó un informe de aclaración y complementación⁵ respecto del primer dictamen emitido en atención a la solicitud realizada por la sociedad demandante⁶, contexto en donde determinó la suma de trescientos novena y ocho millones ochocientos doce mil quinientos cuarenta y dos pesos (\$ 398.812.542, 00 M/Cte.)⁷, amén de explicar que previamente no tuvo en cuenta las construcciones existentes en el predio.

Ecopetrol S.A. objetó por *error grave*, toda vez que, consideró que el resultado del análisis económico estuvo respaldado en el reconocimiento de daños y perjuicios de construcciones y estructuras que no poseen un **nexo causal** con las obras de utilidad pública a desarrollar sobre ese predio, agregando que la auxiliar de justicia valoró económicamente la contaminación y daños al medio ambiente, suelo y fauna, aspectos ajenos a su competencia por tratarse de derechos colectivos de índole ambiental.

³Cfr. folios 259 a 263, cuaderno No 3. Acta de acuerdo donde las partes se comprometieron a que el proceso continuaría hasta que se dictara sentencia ejecutoriada, condicionando al dueño a la no perturbación el derecho real de servidumbre reconocido por el Juez Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán.

⁴Cfr. folios 154 a 173, ídem.

⁵Cfr. folios 119 a 138, ídem.

⁶Cfr. folios 114 a 118, ídem.

⁷Cfr. folios 154 a 173, ídem. Discriminados de la siguiente manera: i) derechos cedidos: \$31.456.425,00 M/Cte.; ii) daño emergente: \$10.485.475,00 M/Cte.; iii) valor de los sitios de torres: \$3.145.642,00 M/Cte. y, iv) construcciones: \$353.725,00 M/Cte.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

Finalmente, el juez municipal accedió a decretar nuevo peritaje y para ese fin designó a Miguel Angarita Angarita para que avaluara la franja de terreno afectada por la servidumbre. El experto determinó como valor total de los perjuicios, trescientos noventa y seis millones ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos treinta y tres pesos (\$396.876.433,00 M/Cte.)⁸, dictamen que Ecopetrol S.A. catalogó de *carente de aplicación de métodos para la realización de avalúos*, acorde con la Resolución 620 de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC. Adicionalmente, indicó que la suma era desproporcional en relación con el valor comercial de la zona afectada.

Por consiguiente, la sociedad demandante consideró que el valor que fijó el juez cognoscente de la imposición de la servidumbre no se ajusta a la realidad y excede de manera exorbitante la naturaleza de la afectación y que en caso de que se pagará la suma ordenada se configuraría un *enriquecimiento sin justa causa*. Plasmó entonces los montos de indemnización que se determinaron a lo largo del proceso de la siguiente manera⁹:

i) Avalúo Lonja presentado con la demanda	\$11.061.600
ii) 1º experticia judicial	\$66.662.110
iv) Acuerdo directo entre las partes	\$62.356.800
v) Aclaración y complementación solicitada	\$398.812.542
vi) 2ª experticia judicial en razón a objeción	\$396.876.433
Sentencia Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán.	\$398.812.542
Valoración porcentual de incremento en avalúos Ley 1274/2009	640%

⁸Cfr. folios 289 a 305, cuaderno No.3. Discriminados así: i) derechos cedidos: \$32.532.587,00 M/Cte.; ii) daño remanente: \$11.337.587,00 M/Cte.; iii) valor de los sitios de torres: \$3.256.259,00 M/Cte.; iv) construcciones: \$349.750.000,00M/Cte.

⁹Cfr. folio 6, cuaderno principal.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

2.2. Oposición de la sociedad demandada (cfr. folios 179 a 188, ídem):

Se opuso a la totalidad de las pretensiones tras considerar que la sentencia dictada por el juez municipal¹⁰ se ajusta en su integridad a derecho, toda vez que, determinó el *monto real* de la constitución de servidumbre. Frente a los hechos, replicó que en el numeral 1.10, inciso iv) del acuerdo suscrito por las partes, Ecopetrol S.A. se comprometió a ajustar a cada dueño el valor, hasta la suma fijada en sentencia ejecutoriada.

A su turno, indicó que en el numeral 1.12. se estipuló que la continuidad del proceso judicial de avalúo de perjuicios se justificaría en caso de que el propietario considerara que la cifra ofrecida por Ecopetrol S.A. no era suficiente para indemnizar las afectaciones realmente causadas al predio, comprendiendo que el litigio versaría únicamente sobre el monto final de la indemnización y no sobre el derecho a la servidumbre. Por consiguiente, adujo que no se podía configurar un enriquecimiento sin justa causa.

En consecuencia, propuso la excepción de mérito de “*ineptitud de demanda*”, echando de menos los requisitos del artículo 382 del Código del Procedimiento Civil, además de cualquier exceptiva que se funde en hechos probados en el pleito.

3. SENTENCIA DE PRIMER GRADO (cfr. folios 588 a 592, cuaderno 1.1):

¹⁰Cfr. folios 139 a 155, cuaderno principal. Sentencia de 1º de noviembre de 2012, dictada en el proceso con radicación No. 2011-00113-00.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

El a quo acogió el dictamen rendido por el señor Julio Cesar Cepeda¹¹, quien utilizó el método de comparación o de mercado el cual “(...) *busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacción recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas deberán ser clasificadas, analizadas o interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (...)*”, en tanto que anexó a la experticia prueba sobre transacciones de predios de la región, documentos que usó para determinar el valor comercial de la servidumbre, junto con las mejoras y el lucro cesante, rubros calculados sobre el área de afectación de la servidumbre. Resaltó que de las restantes experticias rendidas, sólo observó el uso de la fórmula “ $DC+DR+To+C$ ”¹², aunque sin advertir que alguna brindara sustento jurídico de la operación. Adicionó que esa operación no se encuentra dentro de la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Por tanto, determinó que el trabajo pericial del señor Julio Cesar estaba más ajustado a las normas que regulan la materia.

Por consiguiente, declaró fundada la revisión instaurada por la sociedad demandante. En consecuencia, fijó como indemnización definitiva de perjuicios a favor de la sociedad demanda, ciento cuarenta y cinco millones ciento ochenta y siete mil doscientos treinta y tres pesos (\$ 145.187.233,00 M/Cte.)¹³, amén de descontar sesenta y dos millones trescientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos

¹¹ Cfr. folio 330 a 429, cuaderno 1.1. Dictamen rendido por Julio Cesar Cepeda, donde utilizó el método de *comparación o de mercado*, estimando un monto de ciento cuarenta y cinco millones ciento ochenta y siete mil doscientos treinta y tres pesos (\$145.187.233,00M/Cte).

¹² Cfr. folio 591, ídem. Donde “*DC: derechos cedidos, DR: Daño remanente, To: Valor de los sitios de torre y C: construcciones o mejoras*”.

¹³ Cfr. folio 330 a 429, cuaderno 1.1. Discriminados de la siguiente manera: i) valor comercial de la servidumbre: \$111.234.537,00M/Cte; ii) valor del pasto: \$12.741.041,00M/Cte; para un subtotal de \$123.976.578,00M/Cte por concepto de daño emergente, y iii) por lucro cesante consistente en la utilidad dejada de percibir por la afectación de 9.218 hectáreas del predio el valor de \$21.210.655,00M/Cte.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

(\$ 62.356.800,00 M/Cte.), cancelados a favor del extremo pasivo en virtud del acuerdo logrado por las partes¹⁴, de ahí que, la entrega del saldo indemnizatorio del dinero consignado¹⁵ a la dueña del inmueble objeto de discusión y que el excedente se devolviera al extremo demandante.

4. RECURSO DE APELACIÓN (cfr. 593 a 593, cuaderno 1.1):

El apoderado de Ecopetrol S.A. formuló los reparos concretos, asegurando que el dictamen pericial rendido por el señor Julio Cesar Cepeda contraviene el principio de legalidad y el debido proceso por no haber tenido en consideración los decretos 1420 de 1999 y 422 de 2000, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y la ley 1274 de 2009, toda vez que, desdeñó utilizar de manera correcta el *método de comparación o de investigación directa de mercado*.

Arguyó que si bien el perito aportó las transacciones de negociaciones que se han llevado a cabo en algunos predios del sector, estas operaciones comprendían indemnizaciones o compensaciones que involucraban derechos de ocupación y uso del área afectada, al igual que el valor de mejoras o perjuicios de esas mismas zonas, de ahí que consideró el recurrente, que no resulta correcto determinar el valor unitario por hectárea de la tierra, partiendo de un monto que incluye valores adicionales.

¹⁴Cfr. folios 259 a 263, cuaderno No 3. Donde las partes se comprometieron a que el proceso continuaría hasta que se dictara sentencia y alcanzara ejecutoria, condicionando al propietario a no perturbar el derecho real de servidumbre reconocido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán.

¹⁵Cfr. folio 156, cuaderno principal. Título de depósito judicial por valor de \$336.455.742,00 M/Cte.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

Para corroborar lo anterior, precisó que según las escrituras públicas No. 0421¹⁶ y 472¹⁷, el auxiliar de justicia pretende demostrar la similitud de las negociaciones para obtener el valor, empero, éstas no son circunstancias idénticas, razón para considerar que el experto estaba “(...) *manipulando la información, pero a la hora de sustentar dichos datos no está aportando el material técnico o científico que pueda dar validez al resultado (...)*”.

Expresó su inconformidad respecto del concepto de lucro cesante por veinte millones doscientos diez mil seiscientos cincuenta y cinco pesos (\$ 20.210.655,00 M/Cte.), monto donde se basó en un arriendo de veinticinco (25) años, lapso que para el recurrente carece de técnica alguna, apreciando que la recuperación de la cobertura del pasto natural oscila entre tres (3) a seis (6) meses, premisa fáctica que para Ecopetrol S.A. acredita que la experticia acogida por el sentenciador precisa de sustentación metodológica de acuerdo a la normatividad vigente para efecto de determinar los valores correspondientes a esos daños.

Solicitó que el dictamen pericial realizado por el IGAC¹⁸ sea apreciado en su integridad, “(...) *toda vez que la metodología empleada por el perito de la entidad para la determinación del valor comercial de la zona en estudio bajo el método de comparación o de mercado indicado en la Resolución IGAC No. 620 fue realizado teniendo en cuenta las ofertas de predios*

¹⁶Cfr. folios 368 a 374, cuaderno 1.1. Escritura pública No.0421, suscrita el diez (10) de febrero de dos mil doce (2012), otorgada de la Notaría 21 del Círculo de Bogotá D.C. Se celebró contrato de constitución de servidumbre legal petrolera permanente de oleoducto, tránsito y reconocimiento de daños, entre Gustavo Adolfo Endo Alvarado y Tecnopetrol Colombia S.A.S.

¹⁷Cfr. 408 a 419, ídem. Escritura pública No.0472, suscrita el seis (6) de marzo de dos mil trece (2013), autorizada en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá D.C. Se constituyó servidumbre de Yaneth Liliana Zapata Abadía a favor de Petroeléctrica de los Llanos S.A.

¹⁸Cfr. folios 242 a 250, cuaderno principal; y folios 251 a 298, cuaderno 1.1. Discriminados de la siguiente manera: i) terreno vía: \$ 400.250,00 M/Cte.; ii) terreno de locación: \$13.801.150,00 M/Cte.; iii) daño emergente: \$2.765.400,00 M/Cte.; iv) lucro cesante: \$565.755,00 M/Cte. Total de **\$24.532.755,00 M/Cte.**

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

dentro del entorno de localización, área de los predios, distancia de las vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, siendo así, que desde el punto de vista legal y reglamentario, cumple con los atributos determinados por la norma, pues su valoración resulta ser proporcionada, guardando coherencia con los valores que se presentan para el sector, así como los parámetros determinados para el cálculo del lucro cesante, los cuales se encuentran ajustados a la realidad (...)”, resaltando que este es el órgano de cierre en materia de avalúos.

En la oportunidad para sustentar el disenso, la apelante reiteró los argumentos planteados tras exponer los reparos concretos¹⁹.

4. CONSIDERACIONES:

Están acreditados los requisitos formales y materiales para definir de mérito, en tanto la relación jurídico procesal se constituyó válidamente, mientras que ningún vicio procesal afecta la validez de la actuación surtida porque fueron respetadas las garantías básicas que impone el artículo 29 superior, luego es necesario puntualizar que el recurrente tiene el deber de sustentar todos los puntos que descalifican la sentencia de primer grado si pretende que sobre todos se decida, exponiendo de manera clara y completa las razones de hecho y derecho que lo distancian de la resolución judicial, conforme a las reglas del **sistema dispositivo** que imperan en materia civil.

4.1. PROBLEMA(S) JURÍDICO(S):

¹⁹Cfr. folios 40 a 46, cuaderno segunda instancia.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

Determinar si el dictamen acogido por el a quo cumple los parámetros de la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estatuto que establece el procedimiento para avalúos y, en caso contrario, estudiar la experticia realizada por esa institución al interior de este trámite, originada en solicitud de la apelante.

4.2. ARGUMENTO:

Es importante recordar que en la sentencia²⁰ dictada por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito Puerto López (Meta), determinó que el valor de los perjuicios por la imposición de la servidumbre petrolera ascendía a ciento cuarenta y cinco millones ciento ochenta y siete mil doscientos treinta y tres pesos (\$145.187.233,00 M/Cte.), amén de ordenar un descuento en virtud de *transacción*²¹ celebrada entre las partes, razón para disminuir sesenta y dos millones trescientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos (\$ 62.356.800,00 M/Cte.), arrojando un resultado de ochenta y dos millones ochocientos treinta y tres mil cuatrocientos treinta y tres pesos (\$82.833.433,00 M/Cte.), acorde a los siguientes conceptos:

i) Valor comercial de la servidumbre	\$111.234.537
ii) Valor del pasto	\$12.742.041
iii) Lucro cesante	\$21.210.655

Según la providencia apelada, el a quo determinó que la metodología aplicada por el auxiliar de la justicia Julio César Cepeda Mateus, estuvo más alineada a la

²⁰Cfr. folios 588 a 592, cuaderno 1.1. Sentencia de veintisiete (27) de abril de dos mil diecisiete (2017).

²¹Cfr. folio 259 a 263, cuaderno No 3. Donde las partes se comprometieron a que el proceso continuaría hasta sentencia ejecutoriada, condicionando al propietario a no perturbar el derecho real de servidumbre reconocido por el Juez Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

normatividad especial de la materia, sopesando que todos los dictámenes se cimentaron en la técnica valuatoria prevista en el artículo 1° de la Resolución 620 de 2008, denominada *método de comparación o de mercado*.

Ecopetrol S.A. en cambio, insiste en que la técnica no fue llevada a cabo de la manera correcta y en todo caso el cálculo acogido por el juez partió de unas negociaciones realizadas en predios semejantes al bien objeto de estudio, no obstante, el perito no tuvo en cuenta que tales transacciones incluían porcentajes adicionales que involucraban derechos de ocupación y el uso del área afectada, de manera que consideró que no resultaba pertinente determinar el valor unitario por hectárea de la tierra partiendo de un valor que incluye valores agregados.

Para resolver este punto son necesarias algunas precisiones. Al momento de elaborar el respectivo dictamen pericial contentivo del avalúo comercial, los peritos aplicando los criterios establecidos como parámetros y características, deben seguir el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, o el de costos de reposición o el residual.

En tratándose del primero de ellos, esto es, el método de comparación o de mercados, la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo define como una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir de estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Lo anterior supone como deber del perito clasificar, analizar e interpretar las diversas ofertas para desde allí establecer el valor comercial del bien, pero sobre todo debe anexar a su experticia

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

la prueba de cada una de ellas para indicar el fundamento claro a partir del cual llegó a su conclusión como lo prevé el artículo 10° de la resolución en mención.

En el caso objeto de estudio, la experticia del señor Julio Cesar se basó en el método de comparación de mercado, donde explicó que tuvo en cuenta las ofertas de predios semejantes y comparables dentro del entorno de localización del predio objeto de avalúo, considerando elementos como: “(...) *localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, uso actual, entre otros (...)*”²². Ahora bien, la jurisprudencia constitucional ha decantado que, tratándose de este método, el auxiliar de justicia debe anexar al dictamen pruebas del estudio de las ofertas y transacciones recientes de los predios análogos al predio objeto de avalúo, “(...) *pues no hacerlo compromete la precisión y claridad de la prueba pericial (...)*”²³. Sobre el particular, el experto Julio Cesar en efecto allegó copia de las negociaciones realizadas en el sector, destacando dos transacciones de data veintiuno (21) de enero de dos mil trece (2013), que consideró eran de gran relevancia toda vez que son predios colindantes con *idénticas características* al predio objeto de avalúo, en razón a que i) se ubican en la misma región del predio por avaluar; ii) la topografía del suelo es similar; iii) las características agrologicas del suelo son similares; iv) realizan el mismo tipo de actividad agropecuaria²⁴ y v) los negocios corresponden a servidumbres realizadas y no a compraventas.

²² Cfr. folio 342, cuaderno 1.1. Acápito IX Metodología de avalúo.

²³ CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Novena de Revisión. Sentencia T- 638 del 25 de agosto de 2011. Expediente T-3008463. M.P Dr. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA.

²⁴ Cfr. 335, cuaderno 1.1. “(...) Acápito 3.2 “*Explotación económica o actividad predominante*”: *En la zona se realiza actividad ganadera, agrícola y pecuaria, cultivos de aceite y explotación de hidrocarburos. La explotación ganadera se realiza en pastos naturales y artificiales en general; cuenta con instalaciones propias para el mismo. También se arriendas las pasturas a terceros como fuente de ingreso. Se observa gran*

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

Ahora bien, en la aclaración²⁵ del dictamen a solicitud de las partes²⁶, manifestó que fundó su experticia en los negocios que se materializaron sobre los bienes más no respecto de las ofertas públicas en sí mismas, ya que consideró que aunque no se tratara de *circunstancias idénticas* las negociaciones similares permitían calcular un precio, es decir, su trabajo pericial fue basado en las servidumbres constituidas sobre los predios que utilizó para determinar el valor de la indemnización.

En suma, la Resolución 620 de 2007 es clara en determinar que en el método de comparación se deben clasificar, analizar las transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, para llegar a la estimación del valor comercial, tal como lo preceptúa el artículo 10° de esta. Luego, realizando un análisis de lo manifestado por el apelante, ciertamente en la escritura pública No. 0421²⁷ el parágrafo tercero de la cláusula octava dispone que “(...) *el valor total de la compensación comprende, en los términos del artículo 6 de la Ley 1274 de 2009, no sólo los derechos de ocupación y el uso del área descrita en la cláusula tercera en un porcentaje del 40% del precio pagado, sino también el valor de las mejoras y los perjuicios de las zonas afectadas dentro del inmueble en un 60% del precio total establecido en la cláusula octava de este instrumento (...)*”. A su vez la escritura pública No. 472²⁸, en el parágrafo primero de la cláusula quinta precisa que “(...) *el valor total de la compensación, de la cual se le deducirá el porcentaje*

desarrollo a nivel industrial con fines de explotación de hidrocarburos por parte de la empresa Ecopetrol; representada por infraestructura adecuada para la misma (...)”.

²⁵ Cfr. folios 469 a 476, ídem.

²⁶ Cfr. folios 455 a 456; 457 a 460, ídem.

²⁷ Cfr. folios 368 a 374, cuaderno 1.1. Escritura pública No.0421, suscrita el diez (10) de febrero de dos mil doce (2012) ante la Notaría 21 del círculo de Bogotá D.C. Se celebró contrato de constitución de servidumbre legal petrolera permanente de oleoducto, tránsito y reconocimiento de daños de Gustavo Adolfo Endo Alvarado a favor de Tecpetrol Colombia S.A.S.

²⁸ Cfr. folios 408 a 419, ídem. Escritura pública No.0472, suscrita el seis (6) de marzo de dos mil trece (2013), ante la Notaría 43 del círculo de Bogotá D.C. Se constituyó servidumbre de Yaneth Liliana Zapata Abadía a favor de Petroeléctrica de los Llanos S.A.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

impositivo que señala la ley, comprende no solo los derechos de tránsito, ocupación y uso del área descrita en la cláusula segunda, sino también los daños o perjuicios sobre la explotación económica a que este destinado el predio y en particular, los que se relacionan en el inventario que se anexa y hace parte integral de este contrato, el cual fue elaborado y aprobado por las partes (...)"; sin que se haya determinado en las respectivas escrituras públicas o en el dictamen allegado por el experto, las mejoras o los perjuicios causados los cuales se están indemnizando y que hacen parte del porcentaje consignado los documento públicos referidos, con el fin de analizar si realmente se asemejan a las características del predio objeto de avalúo.

Lo anterior resulta contrario a lo establecido en el artículo 11° de la resolución precitada ya que orienta que en un ejercicio de comparación de mercado como el que intentó desarrollar la perito, se emplea información proveniente de documentos como promesas y escrituras de venta, los datos que arrojan aquellos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de utilizarse en el cálculo estadístico.

Acto seguido, el artículo 29°²⁹ ibidem los avalúos realizados en las zonas rurales deberán tener en cuenta las particularidades propias de las áreas rurales como lo realizó el auxiliar judicial, clasificando los suelos según su capacidad de uso, mano

²⁹ Resolución 620 de 2008. " Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" del 23 de septiembre de 2008. Artículo 29°.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria. Vías internas y de acceso.
- Topografía. C
- lima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

y aptitud, la topografía de estos, las fuente de agua y otros, es así que, de las probanzas se observa que el experto si bien, precisó datos como el medio donde obtuvo a información, las respectivas escrituras públicas, la fecha de publicación y el número de celular de los propietarios de cada predio para su posterior identificación. No obstante, el auxiliar no confrontó ni ajustó la información obtenida, en vista de que no consideró, argumentó o aclaró la manera en cómo descontó los porcentajes de las mejoras o las indemnizaciones por perjuicios ocasionados, que se encontraban incluidos en los negocios jurídicos que se dieron sobre los predios que usó como objetos comparables y semejantes.

En la aclaración rendida por aquel, se limitó a responder que había tabulado la muestra de los cuatro predios del sector que se hicieron negociaciones sobre servidumbres, realizando la correspondiente depuración antes de aplicar las fórmulas ordenadas por la resolución en mención, como lo plasmó en su trabajo de avalúo presentado, sin embargo, este juez colegiado advierte que en la experticia no indicó, explicó, o refirió las mejoras y los perjuicios de las zonas afectadas dentro del inmueble que tomo como muestra para comparar con el bien objeto de avalúo.

Es así que la ausencia de información obedeció a que a pesar de que el auxiliar suministró documentos contentivos de negociaciones de otros inmuebles localizados en la misma área que el que es objeto de este litigio, aquellas piezas no ofrecían datos claros, a fin de que las muestras recaudadas en la investigación realizada por el evaluador sean confiables, es decir, los bienes no eran susceptibles de contrastarse en un análisis estadístico a fin de obtener una media aritmética, en suma, debió tomar valores unitarios determinados de los diferentes inmuebles

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

comparables al avaluado, eliminando características que impactan el valor unitario de dichos predios, que las alejan del valor real del inmueble en la zona estudiada, como lo eran la determinación del porcentaje correspondiente a la indemnización de mejoras y perjuicios causadas en el área afectada, las cuales venían incluidas en el valor del negocio jurídico que uso para avaluar el bien objeto de estudio. Por consiguiente, el juzgador de primera instancia no debió acoger dicho dictamen como monto de indemnización de perjuicios causados por la imposición de servidumbre petrolera.

Así las cosas, se procederá al estudio del dictamen allegado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin de determinar si se acoge a los lineamientos establecidos por el mismo. El método empleado para realizar el dictamen es el mismo usado por el señor Julio Cesar, esto es, el método de comparación o de mercadeo. Para ello realizó consideraciones generales del resultado del análisis de mercado y el procesamiento estadístico de la información recopilada durante la investigación, con la finalidad de determinar el valor comercial por hectárea del terreno, donde tuvo en cuenta factores intrínsecos y extrínsecos que influyen en el valor de los terrenos, como: la comercialización del área, la distancia del predio con el casco urbano del municipio de Puerto Gaitán, la característica de los suelos y topográfica existente, el acceso al sector, la actual situación de orden público en la zona, la fracción de terreno en estudio; aclarando que en este caso la servidumbre corresponde a una fracción de terreno del predio de mayor extensión, por ende el valor asignado a la misma es el reflejo de las condiciones del predio en mayor extensión así como de las condiciones particulares de la misma.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

Posteriormente, plasmó que como resultado de las ofertas obtenidas por la investigación indirecta se encontraron datos de mercado que no hicieron necesaria la ejecución de una investigación directa.

Ahora, si bien es plausible hoy por hoy acudir a los mecanismos tecnológicos para la transmisión de información, perspectiva donde cabe la indagación de ofertas a través de portales web, tampoco fue acatada la carga de clasificar, analizar e interpretar las ofertas para la estimación real, ya que lo aportado solo consistió en la impresión capturas de pantalla donde al parecer se ofertan predios ubicados en la misma zona que el bien afectado con la servidumbre, empero no emprendió la identificación posterior de que trata el artículo 10º ídem cuando orienta sobre la aplicación del método de comparación. En otras palabras, era necesario contrastar las publicaciones para su posterior interpretación, pues solo así se garantiza la veracidad de la presunta oferta obtenida por medio virtual que en todo caso debe ser confrontada sobre su utilidad para calcular el valor en el caso concreto, vale decir, que la ubicación de los bienes, destinación y uso fuesen semejantes.

Lo anterior, en razón a que la pericia allegada se tomó como bienes comparables los denominados: i) finca La Pradera; ii) finca Mesitas, iii) finca San Rafael; iv) Finca; y v) Finca, donde consignó la ubicación de cuatro predios con ofertas, señalando el nombre de la fuente y los teléfonos de contacto de esta, observaciones de estos predios, el terreno en área en Ha y en V/ha, y la construcción en dicha área, además, el perito en esa ocasión determinó el valor final de la hectárea, luego de aplicar un porcentaje de disminución de la oferta inicial a raíz de una variable que denominó *negociación* equivalente a un veinte por ciento (20%), empero, la información contenida en el cuadro donde realizó la tabulación de las ofertas no coinciden con las pruebas

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

adjuntadas en la experticia, puesto que solo adjunto dos capturas de pantallas de dos (2) ofertas encontradas en sitios de internet de venta de finca raíz sin que tengan nombre, de igual modo, de los teléfonos de contacto que aparecen en dichas ofertas solo uno (1) coincide con la información contenida en el cuadro en mención. Además, presenta discrepancias el número de hectáreas mencionadas en las capturas de pantallas con las plasmadas en el cuadro, tampoco coinciden las observaciones realizadas por el perito, ni se puede determinar si las ofertas eran recientes para la época en que se realizó el dictamen.

En gran síntesis, puede concluir que no verificó la realidad de las ofertas ya que de haberlo hecho coincidirían los datos de la tabla referida y las capturas de pantalla de las ofertas. Colofón de lo brevemente discurrido, tampoco resultaría procedente acoger el dictamen pericial que pretende el recurrente pues no se ajusta a los lineamientos de la Resolución 620 de 2008. Huelga aclarar que aunque sea el órgano experto en materias de avalúos, sus decisiones no son de carácter indiscutible, por el contrario, también pueden incurrir en un yerro.

En últimas, ambos dictámenes periciales incurrieron en otro error técnico porque al utilizar el método de comparación o de mercados acudiendo a la información de ofertas y/o transacciones recientes de supuestos predios aledaños semejantes y comparables al expropiado, incumplieron la obligación establecida en el artículo 10° de la Resolución 620 de 1998, en el sentido de mencionar de forma explícita y clara los medios por los cuales se obtuvo la información, como lo son las fuentes directas y la constatación real de la misma con el fin de demostrar su certeza, precisión y confiabilidad, así como la fecha de la publicación o de la transacción y los demás

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

factores relevantes que permitan la identificación posterior del bien base de la comparación, donde ninguna de las dos probanzas se ocupó de ese punto.

Ahora bien, en concordancia con el principio *non reformatio in peius*, cuando el condenado es apelante único el superior no podrá agravar la pena impuesta por el juez de primer grado³⁰, como ocurre en el presente caso, de manera que a pesar de que ninguno de los dos trabajos cumplió la ciencia para ser acogidos por esta instancia, a raíz del principio constitucional de no reformar en perjuicio del apelante único se refrendará el resultado de la experticia rendida por el señor Julio Cesar.

Seguidamente procederá el estudio en punto al lucro cesante, por cuanto el censor consideró que el cálculo del monto del lucro cesante carece de sustentación metodológica, toda vez que tomó como punto de partida un arriendo por el término de veinticinco (25) años, lapso que no guarda relación con el tiempo de recuperación de la cobertura del pasto natural el cual entre tres (3) a seis (6) meses, razón para insistir que debió acogerse la experticia realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Debe recordarse que el lucro cesante corresponde a la utilidad económica favorable que deja de percibir una persona como consecuencia de la acción, omisión o daño causado por un tercero y en este sentido la jurisprudencia en reiteradas ocasiones ha manifestado que “(...) *un daño será susceptible de ser reparado siempre que sea «‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’* (Sentencias

³⁰ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2217 del 9 de junio de 2021. Radicación No. 11001-31-03-028-2010-00633-02. M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

de 26 de enero de 1967 (CXIX, 11-16) y 10 de mayo de 1997, entre otras)» (SC, 27 mar. 2003, exp. n.º C-6879) (...)", es decir, no tiene en consideración las ganancias inciertas, suposiciones, meras expectativas o conjeturas³¹.

En el sub judice, según la aclaración brindada por del experto auxiliar de la justicia el señor Julio Cesar, los veinticinco (25) años se deben a que "(...) *la servidumbre es permanente y puede durar mucho más (...)*"³², agregó que no encontró soportes de producción ganadera, razón por la cual "(...) *partió del valor mínimo que puede producir una finca ganadera que independiente del pasto arroja una utilidad por los rendimientos en peso y natalidad por cada animal de los que efectivamente se observó en la finca y se trajo a valor presente (...)*"³³; de lo anterior se puede evidenciar que la conclusión a la que llegó el experto carece de fundamentación o explicación metodológica, puesto que el lucro cesante no puede constituirse sobre conceptos hipotéticos, pretensiones especulativas que se fundan en una posible ganancia ficticia³⁴, tal como lo realizó el perito designado. En el presente caso, para determinar el monto del lucro cesante, el daño debía ser cierto, real y probado, no una simple hipótesis sobre unas posibles ganancias; de ahí que el daño que podría sufrir entonces dependerá de una falta cometida y de otras circunstancias que no se realizaron y que no es posible determinar si efectivamente se realizarán³⁵, razón por la cual, el juzgador

³¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia SC4843 del 2 de noviembre de 2021. Radicación N° 15322-31-03-001-2015-00078-01. M.P Dr. FRANCISCO TERNERA BARRIOS.

³² Cfr. folio 470, cuaderno No. 1.1.

³³ Cfr. folio 476, cuaderno No. 1.1.

³⁴ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sala Plena. Sección tercera. Sentencia de unificación del 28 de agosto de 2014. Radicación 66001-23-31-000-2001-00731-01(26251). C.P. JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA.

³⁵ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia SC4843 del 2 de noviembre de 2021. Radicación N° 15322-31-03-001-2015-00078-01. M.P Dr. FRANCISCO TERNERA BARRIOS.

Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

de primera instancia no debió acoger el valor del lucro cesante determinado por el auxiliar de justicia.

Ahora bien, de acuerdo a lo solicitado por el apelante, se analizará el lucro cesante dictaminado por IGAC correspondiente al monto de quinientos sesenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco pesos (\$565.955,00 M/Cte). El perito se remitió sin explicación a la realización de un cuadro³⁶ denominado “*Indemnización por lucro cesante*”, nótese que, apreciado en su integridad el dictamen, no es posible comprender la información que presentada porque se limitó a referir “*(...) el periodo estimado de 1-12-2011 a 31-05-2012; tasa de interés D.T.F; tasa mensual; valor en dinero (\$); e intereses causado (...)*”, sin que exista claridad respecto a las razones por las cuales determinó ese periodo estimado y los valores consignados en el cuadro referido; de manera que la deficiente apreciación probatorio es evidente y ostensible. Por lo anterior, tampoco sería procedente acoger el dictamen pretendido por la demandante, de manera que en virtud del referido principio “*non reformatio in peius*” prescrito en el ordenamiento jurídico, y con la finalidad de no hacer más gravosa su situación de apelante único, se confirmará lo decidido por el a quo.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia dictada el por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Puerto López el veintisiete (27) de abril de dos mil diecisiete (2017), según explica la motivación.

³⁶ Cfr. folio 259, cuaderno No. 1.1.

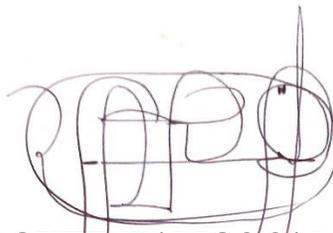
Especialidad: Civil
Proceso: Revisión de avalúo de servidumbre petrolera
Demandantes: Ecopetrol S.A.
Demandado: Sociedad Madygan S.A.S
Radicación: 50573 31.89.001.2012.00308.01
Decisión: Sentencia Confirmatoria

SEGUNDO: CONDENAR en costas procesales a la parte apelante por resultar vencido en el recurso, regulando las agencias en derecho en dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 s.m.m.l.v.), valor que deberá incluirse en la liquidación concentrada.

TERCERO: AUTORIZAR la devolución del expediente a la oficina de origen, previo registro del egreso.

CUARTO: DISPONER la notificación de esta sentencia por estado (artículo 12º, ley 2213 de 2022).

NOTIFÍQUESE,



HOOVER RAMOS SALAS

Magistrado



ALBERTO ROMERO ROMERO

Magistrado

(Ausencia Justificada/Permiso)

CARLOS ALBERTO CAMACHO ROJAS

Magistrado