

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala 1ª de Decisión Civil Familia



Magistrada Ponente

Claudia Patricia Navarrete Palomares

Villavicencio, 20 de junio de 2023
(Discutido y aprobado en Sala de decisión de 27 de abril de 2023. Acta 03)

Referencia: Apelación sentencia 500013153002 2011 00447 01

Se **avoca** el conocimiento del asunto de la referencia, asignado al presente despacho como consecuencia de la orden de redistribución de procesos establecida en el Acuerdo CSJMEA23-63 de 8 de marzo de 2023, emitido por el Consejo Seccional de la Judicatura del Meta.

En consecuencia, se decide el recurso de apelación interpuesto por la demandante Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia frente a la sentencia proferida el 24 de noviembre de 2021, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio, dentro del proceso declarativo que promovió en contra de Pedro Enrique Rojas Martínez.

Antecedentes

1. La sociedad demandante Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia, antes Petrominerales Colombia LTD- Sucursal Colombia, solicitó revisar la sentencia de 19 de octubre de 2011, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Barranca de Upía, dentro del procedimiento de avalúo para servidumbre petrolera, radicado 501104089001 20100002400, instaurado en contra de Pedro Enrique Rojas Martínez, en consecuencia, modificar el valor de la indemnización por el ejercicio de la servidumbre de hidrocarburos sobre el predio La Soledad; autorizar la ocupación y ejercicio definitivo del gravamen legal; reconocer que la indemnización se causa por una sola vez y ampara el tiempo de ocupación de los terrenos y comprende a todos los perjuicios; ordenar la inscripción de la decisión en el folio de matrícula inmobiliaria 230-136872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio; ordenar la remisión de copia de la sentencia a la Tesorería Municipal de Barranca de Upía y a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales para los efectos tributarios correspondientes; y se elimine la condena en costas.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

2. Como fundamento fáctico de las aspiraciones, se narró, en esencia, haberse presentado demanda de avalúo de servidumbre legal de hidrocarburos sobre el predio La Soledad, ubicado en el municipio de Barranca de Upía, Meta, de propiedad del señor Pedro Enrique Rojas Martínez, que se tramitó en el Juzgado Promiscuo Municipal de Barranca de Upía.

2.1 El predio comprendía una extensión de 3.959 hectáreas y 6.255 metros cuadrados, aproximadamente, conforme la escritura pública 61 de 13 de enero de 2005, de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio, según se indicaba en el folio de matrícula inmobiliaria 230-136872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

2.2 Las áreas que gravaba con la servidumbre legal de hidrocarburos de carácter permanente se conformaban de una plataforma denominada Polo Zural – 1, con una franja de terreno de 7 hectáreas y 6.843 metros cuadrados, y de una vía de acceso – línea de vertimiento, con una extensión de 5 hectáreas y 4.166 metros cuadrados, ocupados en pastos, cuyos linderos describió de manera minuciosa, para un total de 13 hectáreas y 1.009 metros cuadrados.

2.3 El perito designado dentro del proceso de avalúo de servidumbre petrolera fijó la suma de \$363.430.000 como valor total de la servidumbre. Objetada la experticia, fue nombrado otro perito, quien estimó la indemnización en \$498.749.800.

2.4 En sentencia de 19 de octubre de 2011, el Juzgado Promiscuo Municipal de Barranca de Upía autorizó el ejercicio definitivo de la servidumbre legal de hidrocarburos de ocupación permanente; declaró no probada la objeción por error grave contra el primer dictamen, sin embargo, acogió y dejó en firme la segunda experticia, por lo que fijó el avalúo en \$498.749.800; ordenó el pago de los honorarios; y condenó en costas a la parte actora, cuyas agencias en derecho determinó en \$74.812.470.

3. En el proceso de revisión de avalúo, el demandado se opuso a las pretensiones, excepcionó de mérito inexistencia de las causales de revisión e inexistencia de exceso de indemnización fijada en el proceso de avalúo de servidumbre petrolera. Sustentó tales planteamientos en que no se invocaron los motivos que originan la revisión; además, las costas, en la oportunidad legal, no fueron objetadas. Adujo también que la sociedad actora estaba obligada a cubrir el valor de la servidumbre junto con los perjuicios causados por la imposición del gravamen y el estimativo realizado en la demanda primigenia no contemplaba la reparación integral¹.

¹ 01PrimerInstancia, C1, 02Cdno1F11a254, págs. 17-25.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

4. La sentencia de primera instancia

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio, el 24 de noviembre de 2021, modificó el monto de la indemnización de perjuicios que se causaron con la servidumbre de hidrocarburos, en lo que concernía al daño emergente por cercas y lucro cesante, por la afectación permanente y transitoria, por lo que accedió de forma parcial a la revisión. Para fijar el monto de la indemnización, mantuvo el valor de \$327.522.500, correspondiente al avalúo de la servidumbre estimada por el perito Juan Carlos Campos Rozo, valor que indexó desde el fallo del juzgado promiscuo municipal, a la fecha de la sentencia, por lo que arrojó la suma de \$475.744.045,80; frente a los componentes de daño emergente, por concepto de cercas, reconoció \$12.052.576; y por lucro cesante \$47.344.164. De consiguiente, fijó en \$535.140.785 el monto de la indemnización por el valúo y daños causados por Frontera Energy Colombia Corp. antes Petrominerales Colombia Ltda. Sucursal Colombia, al predio denominado La Soledad².

5. El recurso de apelación

La demandante presentó como reparos 1) indebida y escindida valoración del acervo probatorio; 2) aplicación inadecuada y escindida del procedimiento especial de servidumbre legal de hidrocarburos; 3) ausencia de dictamen pericial que reúna requisitos legales; 4) omisión frente a los deberes contemplados en el artículo 42 del C. G. del P.; 5) inadecuada aplicación de las reglas de la sana crítica; y 6) inadecuada tasación de la condena en costas³.

6. Sustentación en segunda instancia

6.1. Como soporte del primer reparo, alegó la ausencia de valoración del dictamen pericial aportado con la demanda al proceso de imposición de servidumbre de hidrocarburos, pese a que contaba con todos los requisitos establecidos por la norma para ser tenido como base de la indemnización; tampoco se hizo manifestación de falencias que motivaran su falta de análisis, ni se invocó fundamento legal que justificara tal omisión. La valoración integral de las pruebas imponía que se efectuara un análisis en conjunto, no como ocurrió, al desecharse esa experticia y efectuar la estimación a partir de la escisión de otros dos informes.

6.2. En cuanto al segundo, señaló que el proceso de revisión de avalúo tenía por objeto verificar lo determinado por el juez municipal, a fin de garantizar el debido

² 01PrimeralInstancia, C1, archivo digital 12.

³ 01PrimeralInstancia, C01Principal, archivo digital 18.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

proceso, tutela judicial efectiva y que el valor de la indemnización fuese justo. En tal propósito, se debió hacer uso de las facultades oficiosas para decretar una nueva prueba dirigida a adoptar las indemnizaciones a partir de un solo dictamen. El juzgado se apartó del procedimiento especial al efectuar el análisis parcial del material probatorio existente, ya que la valoración se desarrolló de manera fragmentada, al tomar elementos de diferentes pruebas.

6.3. Criticó que no fuera minucioso ni objetivo el análisis de los trabajos presentados por los peritos Juan Carlos Campos Rozo y Jairo Rincón Ariza. Se omitió tener en cuenta que los expertos no obraron con criterios técnicos, soportados y documentados, con base en la metodología autorizada. Para tales efectos, puso de presente los errores contenidos en la experticia rendida por el primero de los mencionados y aportó pantallazos a fin de acreditar que el valor por hectárea estimado superaba el encontrado en ofertas publicadas de portales de internet. El informe exhibido en la demanda de servidumbre debió ser objeto de verificación por el señalado perito para que no sobrepasara del valor por hectárea de \$15.000.000. Pese a la existencia de ofertas en la red, no había entonces explicación para que se sustentara el avalúo a partir de encuestas y fijara el costo por hectárea en \$25.000.000.

Otro tanto indicó sobre el restante dictamen. Sostuvo que el ingeniero agrónomo Jairo Rincón Ariza no aparecía inscrito en ninguna categoría existente en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA. Que al realizar la respectiva liquidación asumió como área plena de la Locación Zural, sin descontar la superficie que no poseía cobertura de pasto, por lo que se incrementó el avalúo en \$2.821.960, al tomarse 5 ha y 4.166 m², pese a ser 3 ha y 8.495 m². Frente a la capacidad de carga, se señalaron 2 animales, muy a pesar de haberse indicado en su complementación que solo podían ser 1.2. semovientes por ha, lo que generó un incremento de \$18.937.665. En suma, el informe tenido en cuenta por el juzgado presentaba una sobrevaloración de \$21.759.625, sin que se esbozaran fundamentos de hecho o de derecho en la decisión adoptada.

6.4. El cuarto ataque, relacionado con la omisión de los deberes del juez contemplados en el artículo 42 del C. G. del P. adujo que a pesar de advertirse que ninguno de los trabajos rendidos contaba con los requisitos para ser tenido en cuenta, omitió implementar medidas oficiosas dirigidas a la práctica de un nuevo dictamen pericial.

6.5. En su sentir, se desconocieron las reglas de la sana crítica y se faltó a la ponderación de las pruebas y la exposición razonada de cada uno de los elementos de convicción, en contravía del principio de la unidad de la prueba. Irregularidad que

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

se advertía al basarse parcialmente en dos experticias, sin que se valorara el presentado en su momento con la demanda inicial, emitido por el señor Orlando Sierra Zarate.

6.6. Finalmente, desaprobó la condena en costas impuesta en la sentencia revisada, por cuanto era un proceso especial en el que no se discutía un derecho, por tratarse de una servidumbre legal, de manera que no era un asunto contencioso; por el contrario, el objeto se ceñía a la precisión del monto de la indemnización⁴.

Consideraciones

1. Del compendio de reproches, se extrae que el extremo actor pretende se reduzcan los montos de los valores reconocidos por la imposición de la servidumbre sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 230-136872. Con tal fin, puso de manifestó los errores presentados en los dictámenes elaborados por los expertos Juan Carlos Campos Rozo y Jairo Rincón Ariza, acogidos por el *a quo*. Para la resolución de los dislates reprochados a la decisión apelada, corresponde determinar si se incurrió en incorrecta valoración probatoria; en caso afirmativo, se verificará si se desatendió el deber de decretar pruebas de oficio. Finalmente, en uno u otro caso, si correspondía revisar la condena en costas impuesta en la sentencia proferida por el juzgado municipal objeto del certamen judicial.

2. De forma liminar, comporta señalar que la industria de los hidrocarburos fue declarada de utilidad pública, en sus ramos de exploración, producción, transporte, refinación y distribución, conforme lo establece el artículo 1 de la Ley 1274 de 2009, por lo que se contempló en tal disposición el respectivo procedimiento especial, sumario y de única instancia, para el avalúo de las servidumbres necesarias en el desarrollo de tales actividades. El conocimiento se asignó al juez civil municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el bien. Fue claro el legislador en disponer que la estimación sería determinada «*por un perito nombrado por el Juez de la lista de auxiliares de la justicia (...) en el auto admisorio de la solicitud de avalúo*»⁵. Además, de forma expresa, se consagran los conceptos a tomar en cuenta por el experto a fin de garantizar el derecho a la reparación integral del dueño u ocupante del inmueble. Al efecto, obliga tener en cuenta «*las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el imparto que la servidumbre genere sobre el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios*»⁶. Ello no impide realizar posteriores reclamaciones por los daños causados en el ejercicio de la servidumbre.

⁴ 02SegundaInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 06.

⁵ Numeral 4, artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

⁶ Numeral 5, artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

A fin de imposibilitar un enriquecimiento indebido por parte del titular de la reparación, se prohíbe tener en cuenta «*las características y posibles rendimientos del proyecto petrolero, ni la potencial abundancia o riqueza del subsuelo, como tampoco la capacidad económica del contratista u operador*»⁷. Disposición que, por demás, atiende al artículo 332 de la C. P. en que se consagra al Estado como el propietario del subsuelo, aunado a que la reparación no es ejemplarizante.

Pese a la brevedad del trámite judicial, se garantiza la contradicción del dictamen pericial por los cauces del artículo 238⁸ del derogado C. de P. C. hoy 228 del C. G. del P. En caso de existir controversia sobre el monto reconocido en la sentencia, se otorga a las partes la posibilidad de acudir al juez del circuito de la jurisdicción a la que pertenezca «*el predio objeto de la diligencia de avalúo, la revisión del mismo*»⁹. Pese al uso del término «*revisión*»; no quiere ello decir que se trate del recurso extraordinario que contempla el ordenamiento jurídico. A diferencia, es un nuevo proceso, que se tramitará bajo la egida del procedimiento abreviado¹⁰, ahora verbal, que consagra el C. G. del P. Con lo descrito se concluye que, para el examen, corresponde adelantar una nueva acción judicial autónoma, en el que existe libertad probatoria y su propósito se dirigirá, exclusivamente, a verificar si el avalúo señalado por el juez municipal atiende los parámetros legales para la estimación de los perjuicios.

3. En aplicación de las anteriores premisas, se advierte de entrada que sí procedía la revisión frente a la indemnización por concepto del valor de la franja de terreno ocupada por el gravamen, como pasa a explicarse. No admite duda que Petrominerales Colombia LTD Sucursal Colombia, absorbida por Meta Petroleum Corp. Sucursal Colombia, hoy Frontera Energy Colombia Corp. presentó demanda declarativa de revisión de la providencia proferida el 19 de octubre de 2011, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Barranca de Upía, Meta, dentro del proceso de avalúo de servidumbre legal de hidrocarburos, radicado 501104089001 20100002400, promovido contra Pedro Enrique Rojas Martínez, al considerar que los dictámenes periciales allí practicados y que dieron sustento al monto del avalúo, no cumplían con los requisitos legales.

En tal providencia se ordenó a la convocante pagar al señor Pedro Enrique Rojas Martínez la suma de \$498.749.800, por concepto de indemnización de los perjuicios causados como consecuencia de la servidumbre legal de hidrocarburos con ocupación permanente y de tránsito impuesta sobre el bien denominado *La soledad*,

⁷ Numeral 5, artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

⁸ Numeral 8, artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

⁹ Numeral 9, artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

¹⁰ Numeral 9, artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

ubicado en la vereda El Hijo del municipio de Barranca de Upía, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 230-136872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, cuyo monto fue determinado con base en el dictamen rendido por el entonces auxiliar de la justicia Juan Carlos Campo Rozo.

El informe se realizó con ocasión a la objeción presentada por la parte actora contra el dictamen que había elaborado el perito Gabriel Andrés Gómez Vásquez, en el que se determinó el valor total de la servidumbre por \$363.430.000. El Juzgado Promiscuo Municipal de Barranca de Upía, pese a que declaró infundada la objeción incoada por el extremo demandante, consideró *«que el monto a tener en cuenta para efectos de la indemnización a cargo del demandante, será el correspondiente al consignado por el segundo dictamen, atendiendo a que no prospera la objeción incoada fijándose en consecuencia la suma de (...) (\$498.749.800)...»*. Explicó que escogía tal concepto *«...teniendo en cuenta que fue realizado por un profesional idóneo quien aplicando las técnicas legales pertinentes consiguió concretar los fundamentos fácticos de la pericia con las conclusiones acertadas...»*¹¹.

Sin embargo, de la revisión efectuada a los peritajes allí practicados, no se advierte mérito persuasivo para determinar el avalúo de los perjuicios causados por la ocupación, habida cuenta que presentan considerables yerros en su elaboración. Ello desvirtúa que la tasación por concepto de la servidumbre constituida sobre la franja tuviera *«en cuenta las condiciones objetivas de afectación»*¹² que exige el ordenamiento jurídico. Entonces, debió accederse a la revisión sobre ese concepto.

3.1. En primer lugar, concierne valorar la experticia rendida por Gabriel Andrés Gómez Vásquez. Si bien, no fue acogida en la sentencia revisada ni en el proveído apelado, es necesario su análisis para justificar por qué en este asunto no se tomará como fundamento de la indemnización. Con esa claridad, se advierte que el perito determinó como valor total de la servidumbre la suma de \$334.072.950, cuyo valor unitario correspondió a \$25.000.000 por hectárea. Explicó como metodología que se habían realizado investigaciones *«con propietarios de predios en el sector»* y encontró valores que oscilaban entre \$18.000.000 a \$30.000.000 por hectárea. Ante tal diferencia, señaló que no eran representativos para el uso estadístico, por lo que consideró *«que el Método más conviene a utilizar es la encuesta de Evaluadores para el estimado del valor del terreno»*. Luego, reiteró que los precios encontrados, realizada la investigación del mercado en el sector en que se encontraba el inmueble, no eran *«representativos para aplicar los métodos como el de comparación de mercado»*. Por ello, acudía *«a la encuesta de Evaluadores conocidos de gran experiencia en la región»*, a quienes se les suministró *«la*

¹¹ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 01, pág.

¹² Numeral 5, artículo 5 de la Ley 1274 de 2009.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

información obtenida y se les describió el predio en cuestión, su área y características».

En suma, el auxiliar de la justicia acudió de forma directa a las «encuestas», pues pasó de realizar indagaciones con propietarios, a consultar con evaluadores, sin realizar manifestación alguna respecto a la inexistencia de ofertas o transacciones recientes sobre bienes comparables. De forma que fueron desatendidas las disposiciones de la Resolución 620 de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cuyo artículo 9, inciso cuarto, prevé que «*[l]as encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados*». En concordancia con el párrafo, que exige efectuar tal manifestación bajo la gravedad del juramento, a saber:

«...el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación»¹³.

Tal omisión no puede remediarse con las investigaciones realizadas con propietarios de predios del sector, pues en ese acápite se dejó constancia de las protuberantes diferencias advertidas en las estimaciones realizadas por los consultados. Precisamente, la regulación citada buscaba que las tasaciones no fueran realizadas bajo supuestos hipotéticos, como lo es consultar a personas respecto del valor de bienes propios que no están en oferta o que no se dedicaran a la actividad evaluadora.

Y es que permitir el uso de encuestas no se traduce en que la estimación se extraiga a partir de promediar los valores encontrados, en la medida que «*...éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo*», menos aún, cuando la citada norma exige «*que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa*» (Inc. 1º, art. 9 Resolución 620/2008).

Sumado a lo anterior, no se acreditó que el experto efectuara la estimación previa del valor, según lo exige el sistema aplicado¹⁴, y tampoco se anexó al informe constancia alguna que acreditara la idoneidad¹⁵ de quienes presuntamente participaron en la encuesta ni medio persuasivo con el cual se pudiera verificar que los entrevistados conocieran el inmueble tanto en sus aspectos negativos como

¹³ Párrafo del artículo 9, *ibídem*.

¹⁴ Resolución 620 de 2008, artículo 9, inciso séptimo.

¹⁵ Bis, inciso octavo.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

positivos¹⁶. Todo lo contrario, se dijo que el conocimiento por partes de estos se basó llanamente en la información que le puso de presente el auxiliar de la justicia respecto de «*las condiciones y características del predio*»¹⁷.

Al complementar el dictamen, previa petición de las partes, se allegó copia de las encuestas realizadas a los evaluadores, entre las cuales se encontraba el mismo experto, señor Gabriel Andrés Gómez¹⁸, lo cual se corrobora con su número de cédula¹⁹ (9.529.789) y celular²⁰ (3112023643), consignados en el avalúo como datos de identificación del auxiliar de la justicia. Frente a la señora Yolima Barrera, si bien fue relacionada como encuestada, es claro que no se aportó la correspondiente constancia. Por el contrario, la parte actora, al objetar el dictamen por error grave, aportó certificación expedida por esa ciudadana, señora Lyda Yolima Barrera Monroy, en la que indicó no haber sido consultada por el auxiliar Gabriel Andrés Gómez Vásquez, ni autorizado la inclusión de su nombre para efectos de estimar el cálculo de la servidumbre de hidrocarburos; además, exigió el retiro de su nombre del trabajo elaborado²¹.

3.1.1. Por valor de canales a intervenir, se señaló que el valor unitario por metros era \$32.017; por 917 metros, arrojaba el total de \$29.360.000, sin especificar el fundamento de las conclusiones²². Igual ocurrió con el lucro cesante, pues, a pesar de justificar la capacidad de carga de 1.5 por hectárea, no explicó la fuente para estimar la suma de \$30.000 por concepto de arrendamiento de pasto por cabeza de ganado ni la causa por la que el resultado se extendió por 20 años, con un incremento anual del 2%²³.

Eran suficientes los errores presentados por la experticia para que no se diera mérito persuasivo. Pese a las indiscutibles falencias, se despachó de manera desfavorable la objeción formulada por la parte actora contra el dictamen pericial.

3.2. Como consecuencia de la objeción, se practicó una nueva prueba, esta vez a cargo del auxiliar Juan Carlos Campos Rozo, quien señaló no poder aplicar el método de mercado o comparación al no contar con datos de operaciones de compraventas recientes de inmuebles similares y comparables al avaluado; así como tampoco adoptar el sistema de renta, que permitiera cuantificar los ingresos futuros del bien cotejando ingresos de otros inmuebles semejantes, ya que exigía

¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ 01PrimeralInstancia, C1, archivo digital 01, pág. 119.

¹⁸ 01PrimeralInstancia, C1, archivo digital 01, pág. 132.

¹⁹ Expediente avalúo de servidumbre, archivo digital 01, pág. 141.

²⁰ 01PrimeralInstancia, C1, archivo digital 01, pág. 119, pie de página.

²¹ Expediente avalúo de servidumbre, archivo digital 01, pág. 171.

²² 01PrimeralInstancia, C1, archivo digital 01, pág. 120.

²³ 01PrimeralInstancia, C1, archivo digital 01, pág. 128.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

información muy difícil de obtener, al requerir documentos contables, legales y contratos de arrendamiento que sirvieran de soporte a la investigación.

Antes tales circunstancias, justificó la toma de encuestas así:

«los conocimientos del evaluador y al análisis de los aspectos incidentes en el valor de un inmueble. Se realizó la encuesta a los propietarios de predios de características similares al predio La Soledad, y, a su vez se acudió a la encuesta para evaluadores con experiencia en la región, dándoles a conocer a ellos la información recolectada sobre el predio, su área y características generales».

Con esa introducción y haber señalado que para la determinación del valor comercial del inmueble se había aplicado lo establecido en la Resolución 620 de 2008, precisó que las encuestas solo eran *«un apoyo al proceso valuatorio pero en sí no son determinantes del avalúo. Los valores obtenidos en las encuestas no se incluyen como parte de la definición del precio, por lo tanto no se promedian»*. Pese a realizar tal manifestación, que concuerda con lo previsto en el artículo 9 del señalado acto administrativo, es claro que a reglón seguido se contradijo al anotar: *«En este caso que el avalúo se soporta únicamente en encuestas, el perito evaluador deja constancia bajo la gravedad de juramento»*. De suerte que sí apoyó la experta únicamente en las entrevistas realizadas. Por último, después de informar las consultas y de detallar las características del predio, concluyó que determinaba el precio por hectárea en la suma de \$25.000.000.

La descripción del trabajo realizado por el experto es un claro quebranto a la regulación acogida como sustento del concepto emitido, ya que, el inciso séptimo, artículo 9, le imponía efectuar *«una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia»*. Sin embargo, nada de ello ocurrió. En su lugar, el perito estableció el precio luego de realizar las entrevistas.

Por si lo anterior no fuera suficiente, se encuentra también que las indagaciones no recayeron sobre el bien en contienda. Ciertamente, se aportaron los instrumentos de recolección de información, que dan cuenta de las averiguaciones realizadas a seis propietarios de la zona, y de su contenido lo que se advierte es que se les consultó fue por sus propios predios. Incluso, los seis de ellos aceptaron conocer la finca La Soledad y solo uno estaba informado del área del predio²⁴. Tal proceder constituye una inaceptable contravención, al exigir el numeral 9, inciso segundo, de

²⁴ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 01, págs. 308-313.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

la mencionada resolución que la *«encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos»*. Además, se impone mencionar las limitantes que existieran, informar al consultado la normatividad urbanística del inmueble, hacer referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona y luego hacer la conversión y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado. Empero, nada de ello se constató.

Si bien, el profesional se encontraba en libertad de establecer el mecanismo idóneo para la tasación encomendada, al adoptar la Resolución 620 de 2008 se obligó a aplicarla de forma rigurosa, pues tal reglamentación se expidió con la finalidad de definir y unificar un método objetivo para la elaboración de avalúos. De lo escrutado, lo que se concluye es que el avalúo se apoyó solo en conjeturas realizadas de los encuestados, a quienes se les preguntó cuánto podía valer sus terrenos. Ello hubiese sido posible solo en caso de que los predios de los indagados estuviesen involucrados en ofertas o transacciones recientes, en tanto que bajo esas circunstancias dejarían de ser solo suposiciones. Incluso, para garantizar esa imparcialidad, el inciso octavo, precepto 9, exige en la selección de la persona a investigar se tenga en cuenta *«...el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien»*.

Ahora, frente a las encuestas realizadas a otros evaluadores, como complementación, se solicitó al auxiliar que allegara los escritos que dieran cuenta de las indagaciones efectuadas a las personas aptas para emitir ese tipo de estimaciones, a lo cual contestó que la citada norma *«no exige que las encuestas, sean escritas y menos firmadas por los encuestados»*; de ello no hay duda. Empero, la norma procesal vigente para la época en que se expidió la experticia disponía como requisitos del dictamen que fuera claro, preciso y detallado; además, se explicaran *«los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos»* (num. 6, art. 237 del C. G. del P.). La ausencia de tales escritos anula las afirmaciones anotadas en cuanto a tales entrevistas, al no permitir la confrontación de los datos recolectados con las conclusiones a las que se arribó, incluso, corroborar que se hubiese puesto de presente la información necesaria para la estimación consultada, conforme lo exige el régimen adoptado por el experto.

3.2.1. En cuanto al valor de las mejoras, por concepto de pastos, estimó el valor por hectárea en \$1.410.000, que multiplicado por 7.43 ha, arrojó la suma de \$10.476.300, sin emitir consideración alguna. Yerro replicado frente a las cercas,

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

con un valor unitario correspondió a \$10.000, que liquidados sobre 1.133,40 ha, la apreciación fue de \$11.334.000, para un total de \$21.810.300²⁵.

3.2.2. El lucro cesante lo valuó en \$131.112.000, que correspondió a 165 cabezas de ganado que no se podrían manejar adecuadamente en las 219,59 Has. en que se ubicaban las obras debido a la posible afectación de los canales de agua. Estimó que la capacidad de carga de semovientes correspondía a 0.75 por cada hectárea. Tales datos se extraían del certificado de vacunación de 4.145 animales en 3.122 ha²⁶. De tal explicación, lo que se observa también es que la división no resulta correcta, pues con esas cifras, a simple vista, lo que se extrae es que se ceba más de una res por hectárea. Efectuado el cálculo matemático, arroja 1.32 semovientes por hectáreas. Se reitera en ese tópico la ausencia de sustento de la afectación de los canales de distribución de agua.

3.2.3. Finalmente, el ítem denominado otros perjuicios por porción de canal a intervenir, en la complementación explicó que la excavación mecánica y retiro de 523 metros lineales a profundidad de 2.092 metros cúbicos, tardaba 115 horas de retro oruga tipo 200LC, cuyo valor unitario correspondía a \$160.000, para un total de \$18.400.000. Es suficiente con señalar que no se mencionó la causa para incluir ese concepto ni la forma en que determinó que sería la extensión del canal.

La falta de precisión, claridad y fundamentos de los dictámenes practicados, eran indicativo de la necesidad de revisar la estimación efectuada por el juzgado municipal. Para ello, no hay duda de que el proceso verbal atribuye la carga de la prueba a quien lo promueve, conforme lo establece el artículo 167 del C. G. del P. Pero es que en este caso son evidentes y trascendentales las equivocaciones, para lo cual ni siquiera hizo falta decretar un nuevo dictamen; como ya se estudió, bastaba examinar los trabajos elaborados para advertir las mencionadas deficiencias. Así las cosas, se corrobora el reparo presentado por la parte actora, relacionado con la indebida valoración probatoria.

Finalmente, a raíz de la ausencia de fundamentación de los dictámenes periciales practicados en el curso de la acción de avalúo de servidumbre revisada, no se tiene por probadas las excepciones formuladas por la parte pasiva.

3.3. Como una de las críticas realizadas a la sentencia apelada fue la falta de valoración del dictamen elaborado por el perito Orlando Sierra Zarate, aportado al proceso de avalúo de servidumbre petrolera por la parte demandante, debe señalarse que tal instrumento no podía ser acogido en el curso del procedimiento

²⁵ Bis, pág. 187.

²⁶ Bis, pág. 174.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

especial de avalúo de servidumbre en la medida en que «[e]l valor de la indemnización» sería «señalado por un perito nombrado por el Juez de la lista de auxiliares de la justicia (...) el cual será nombrado en el auto admisorio de la solicitud de avalúo» (num, 4, art. 5 Ley 1274/2009). Y es que ese escrito solo correspondía a un anexo de la demanda a partir del cual se respaldaría el valor comercial que debía depositar el extremo convocante como presupuesto de admisibilidad, según el numeral 8, artículo 3 de la Ley 1274 de 2009, a cuyo tenor:

«Recibo de consignación a órdenes del Juzgado de la suma correspondiente al valor del avalúo comercial realizado por el Instituto Agustín Codazzi o por un profesional adscrito a una agremiación de lonja de la jurisdicción del predio debidamente reconocida, como depósito judicial a favor del propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o de las mejoras por los perjuicios a ocasionar con la ocupación y ejercicio de las servidumbres».

Aunado a lo anterior, en el trámite que se revisa no se surtió su debida contradicción en los términos del canon 238 del C. de P. C. vigente para la época, pues ocurrió, exclusivamente, con los dictámenes practicados en el curso de la acción. Ni siquiera se solicitó su decreto como prueba pericial en la acción de revisión. Se ratifica tal falta en que, en el escrito de demanda, pidió la práctica de uno nuevo, para lo cual debía delegarse al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo que consideraba necesario en la confrontación de los trabajos realizados por los auxiliares Gabriel Andrés Gómez Vásquez y Juan Carlos Campos Rozo, a lo cual se accedió en el auto que decretó pruebas. Por último y no menos relevante, el ordenamiento jurídico procesal permite a los ligantes aportar únicamente un dictamen pericial, a voces del artículo 226 del C. G. del P. según el cual «[s]obre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial». Disposición que replica en, su finalidad, el derogado precepto 233 del C. de P. C. vigente para la fecha de presentación de la demanda, que impedía la práctica de más de un dictamen pericial sobre un mismo punto, a cuyo tenor:

«Sobre un mismo punto no se podrá decretar en el curso del proceso, sino un dictamen pericial, salvo en el incidente de objeciones al mismo, en el que podrá decretarse otro».

Finalmente, para la época de la aportación de la señalada tasación, disponía la norma procesal la necesidad que el dictamen pericial fuera practicado en el curso del proceso y por un auxiliar de la justicia. Formalidades que se omitieron, por lo que no podría servir de fundamento para la estimación que debe hacerse en el decurso de este litigio. De forma que no prosperan las críticas formuladas contra la

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

sentencia revisada ni el fallo de primera instancia, que se apoyan en la ausencia de valoración del trabajo realizado por el perito Orlando Sierra Zarate.

4. Ahora, para determinar el avalúo de la franja de terreno, corresponde realizar un escrutinio a los tres dictámenes periciales practicados en el decurso del proceso de revisión, ya que el principio de necesidad de la prueba, establecido en el artículo 164 del C. G. del P. impone a los jueces fundar las decisiones judiciales en las pruebas regular y oportunamente allegados al proceso. En tal valoración, goza de independencia y debe hacerlo en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sala crítica (art. 176 C. G. del P.), lo que corresponde a los usos de «*los dictados de la lógica, de la ciencia y de las reglas de la experiencia o sentido común*»²⁷, para lo cual debe exponerse razonadamente el mérito asignado a cada prueba.

Bajo esas máximas probatorias, comporta precisar que el juez, al acoger un dictamen pericial, no está obligado deba tomar todas las conclusiones que emita el experto, tampoco es indicativo que la decisión se sustente solo en un trabajo. Por el contrario, la libertad en la valoración de los elementos persuasivos permite que las faltas parciales advertidas puedan ser solventadas a partir de otros medios de convicción que reposen en el plenario. En ese sentido, al encontrarse irregularidades sobre concretos conceptos, la autonomía judicial aprueba elaborar argumentos lógicamente válidos para sostener la determinación. Recuérdese que el funcionario judicial no es «*un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material*»²⁸.

4.1. Con ese preámbulo, corresponde estudiar los dictámenes periciales que se practicaron en el decurso de la acción de revisión rendidos por los expertos Jairo Acosta López, Jorge Delgadillo Sánchez y Jairo Rincón Ariza.

4.1.1. El primero, fue elaborado por Jairo Acosta López, que certifica la suma de \$103.654.425 como valor comercial de la servidumbre evaluada. De su compendio, se evidencian iguales equivocaciones a las anotadas frente a los dos primeros trabajos analizados, en tanto que sustentó las conclusiones en encuestas²⁹, sin que diera cuenta de su realización ni que se hubiese puesto de presente a los consultados las características del predio; no demostró haber efectuado una estimación previa del valor asignable; no manifestó, bajo la gravedad de juramento, que utilizaba esa modalidad debido a la inexistencia de ofertas ni tracciones de bienes comparables; y quebrantó la prohibición expresa de incluir los valores

²⁷ SC5568-2019, SC2976-2021

²⁸ (STC4808-2017 reiterada en STC4053-2018 y STC720-2021, entre otras)

²⁹ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 02, pág. 76.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

obtenidos como parte de la definición del precio. En suma, desatendió la imposibilidad de tener las entrevistas como determinantes del avalúo, sin que diera cuenta de razones para desatender los criterios consolidados en la Resolución 620 de 2008 en la elaboración del justiprecio.

Tales yerros permiten considerar que el trabajo no se efectuó bajo criterios sólidos y objetivos. Al estar desprovistas de calidad las liquidaciones emitidas, no se tomará la suma de \$6.250.000 como valor por hectárea. Igual sucede con la tasación por concepto de daños, al establecer \$1.100.000 como precio por hectárea por concepto de pastos y \$12.000 por metro cuadrado de cercas de alambre de púa a cuatro hilos, sin que diera cuenta de la razón de sus consideraciones³⁰.

Por último, en audiencia celebrada el 24 de noviembre de 2021, el auxiliar Jairo Acosta López no dio cuenta de las razones por las que cimentó su trabajo en entrevistas, cuya negativa la justificó en la ausencia de recuerdos sobre el trabajo realizado debido al paso del tiempo.

4.1.2. Corresponde analizar entonces el dictamen pericial efectuado por Jorge Humberto Delgadillo Sánchez, elegido de la lista de auxiliares del Instituto Geográfico Agustín Codazzi³¹. Su trabajo también se sustentó en el método de comparación, con la diferencia que fue aplicado en debida forma. Es indiscutible que sí investigó y halló siete transacciones u ofertas, para lo cual señaló el nombre de cuatro fuentes, así como el número de contacto de todas las personas que suministraron la información. Se detalló la ubicación de las fincas comparadas; sus características; extensión; valor por unidad y liquidación total; finalmente, se discriminaron los costos de las construcciones, cultivos o mejoras³².

La descripción realizada se ajusta a las disposiciones de la Resolución 620 de 2008. En su artículo 1 define el sistema elegido como *«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»*.

Para la aplicación, en el canon 10, inciso primero, se prevé la necesidad *«que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior»*. En lo descrito, además de señalarse el nombre de cuatro

³⁰ Bis, pág. 79.

³¹ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 02, pág. 144.

³² Ibidem, pág. 165.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

de los entrevistados, se dieron los datos de contacto de la totalidad de ellos. Si bien se exige declarar la forma en que se obtuvo la información, tales insumos no tienen relación directa con la tasación; por el contrario, la teleología es garantizar, en caso de resultar necesario, la ubicación de las fuentes, por lo que bastaría en este caso los datos suministrados. Finalmente, para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, debe precisarse el valor del terreno y la construcción en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos en sus correspondientes áreas y valores unitarios, lo cual se atendió, según las descripciones realizadas al inicio de este numeral.

En el interrogatorio que le fue practicado en audiencia celebrada el 24 de noviembre de 2021, explicó haber adoptado devaluación del 10%³³ en tanto que era el margen de transacción de ese tipo de bienes, en las que incidía la habilidad de negociación de las personas y el mercado inmobiliario de predios en esas condiciones y con tales áreas. En cuanto a la desviación estándar del 6.56%³⁴, al ser el coeficiente de variación menor al 7.5%, podría adoptar el promedio o el coeficiente de asimetría, que permitía escoger entre el límite inferior y el superior; eligió el inferior debido a la considerable extensión del bien avaluado, por lo que, bajo la teoría económica, el importe tendía a caer. Por tanto, lo que hizo fue moverse entre los datos encontrados y adoptar el inferior. En suma, *«hice fue adoptar ese valor más bajo para poderme acercar a ese valor de un lote, pero teniendo en cuenta algo el tamaño»*.

Aunado a tales manifestaciones, debe señalarse que el perito fue muy claro en su exposición; dio cuenta de su trayectoria, superior a 15 años, en el desarrollo de avalúos similares al que es objeto del proceso; también refirió a la habilitación con la que contaba para emitir ese tipo de conceptos técnicos, por lo que se acogerá la estimación realizada por el experto en cuanto al valor de la servidumbre.

En primera instancia no se le otorgó mérito persuasivo debido a la falta de demostración de la inscripción del perito en el Registro Abierto de Avaluadores y la falta de credenciales para tasar inmuebles rurales e intangibles especiales. No obstante, es claro que el experto fue escogido por auto de 4 de noviembre de 2016³⁵ por hacer parte de la lista de auxiliares del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, conformada mediante Resolución 964 de 2016. Ahora, consultado el registro web de tal entidad, se advierte que aún permanece en la lista, elaborada por Resolución 369 de 2020, en las categorías *«Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos*

³³ Bjs.

³⁴ Ibidem.

³⁵ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 02, pág. 144.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales»³⁶.
Para ello, forzosamente debía contar con su inscripción en el RAA, ya que el párrafo, artículo 1 de ese acto administrativo se dispuso:

«La lista de auxiliares de la justicia a que se refiere la presente Resolución, se compone por peritos evaluadores que han obtenido su Registro Abierto de Avaluador (RAA) ante las entidades reconocidas de autoevaluación, (Ley 1673 de 2013), y cuya especialidad o categoría, corresponde con la misionalidad de Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC».

Por último, el registro evaluador AVAL-86056853 del señor Jorge Humberto Delgadillo Sánchez, que dicho sea de paso se encuentra señalado en la referida lista, tiene fecha de inscripción del 27 de diciembre de 2016 y aprobación del siguiente 24 de enero de 2017³⁷. Con esos datos, se concluye que el auxiliar estaba habilitado para el ejercicio de la actividad de evaluador para el 29 de septiembre de 2017, fecha en que rindió el dictamen pericial³⁸. La falta de aportación de los documentos idóneos para la demostración del ejercicio como evaluador se desvirtúa con las referidas resoluciones, las cuales son de alcance nacional, por lo que no requería ni siquiera que se allegaran al proceso, conforme lo establece el artículo 177 del C. G. del P.

Es el primer dictamen, de los cuatro analizados, que supera el rigor del citado acto administrativo y, de consiguiente, puede señalarse que es preciso, exhaustivo y no hay duda en la calidad de los fundamentos, lo cual da lugar a concluir que las determinaciones emitidas por el auxiliar son objetivas. En ese sentido, el valor por hectárea de la servidumbre corresponde a \$12.500.000, que al liquidarse sobre las hectáreas afectadas, asciende a \$163.761.250, por concepto de servidumbre, por lo que se revocará de forma parcial la sentencia apelada, a fin de modificar ese concepto.

4.1.3. Frente al dictamen rendido por el ingeniero agrónomo Jairo Rincón Ariza, es irrefutable que el delegado no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores. Sin embargo, su intervención dentro del presente asunto se debió a la designación realizada por la Universidad de los Llanos³⁹, institución escogida por el juzgado de primera instancia por la trayectoria e idoneidad para la elaboración de una prueba de esa naturaleza. Incluso, de forma expresa se dispuso, en auto de 25 de enero de 2019, que el dictamen debía rendirse por «*expertos pertenencias a la*

³⁶ Consultado el 13 de abril de 2023 en el siguiente enlace: <https://igac.gov.co/es/contenido/lista-de-peritos-auxiliares-de-la-justicia-resolucion-639-de-2020>

³⁷ Consultado el 13 de abril de 2023 en el siguiente enlace: <https://www.raa.org.co/>

³⁸ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 02, pág. 167.

³⁹ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 02, pág. 231.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

facultad de Ingeniería Agronómica»⁴⁰, de suerte que fue seleccionada por tratarse de una peritación que versaba sobre materia propias de su actividad, en los términos que permite el artículo 234 del C. G. del P.

Dada la vinculación que tenía el experto con la institución de educación superior, impide el rechazo de plano del dictamen pericial o tacharlo de ilícito, pues precisamente el ordenamiento procesal faculta a los jueces acudir a entidades de reconocida trayectoria para la práctica de dictámenes ante la eliminación de la lista de auxiliares de la justicia. De forma que solo podría desecharse en la medida en que se desatienda el rigor que exige ese tipo de elemento persuasivo o la imparcialidad de parte del autor.

Con tal claridad, se observa que el ingeniero agrónomo sí atendió el método de comparación de mercado para la tasación del valor de la franja de terreno ocupada con la servidumbre de hidrocarburos, para lo cual se sirvió de transacciones recientes frente a terrenos comparables⁴¹. Empero, para el cálculo únicamente relacionó tres ofertas y no informó la fuente de una de ellas. Aunque en el ordenamiento no se establece un número mínimo de transacciones, es claro que ante mayores datos, se incrementa la probabilidad de determinar el justo precio investigado.

De la comparación realizada a los dos últimos dictámenes periciales practicados en el curso de la acción de revisión, rendidos por el evaluador Jorge Delgadillo Sánchez y el ingeniero agrónomo Jairo Rincón Ariza, se preferirá el de aquel puesto que sí precisó la fuente de los datos de mercado encontramos, aunado a que fueron relacionados siete bienes comparables⁴². De forma que es el más completo y cumple con mayor rigor la técnica establecida para la tasación de bienes.

5. En cuanto a la estimación de los perjuicios por concepto de daño emergente y lucro cesante, se confirmará la sentencia apelada, en la que se escogió la valoración efectuada por el ingeniero agrónomo Jairo Rincón Ariza, pero se realizarán ajustes en la tasación de cara a la capacidad de carga de ese tipo de bien, conforme los argumentos enarbolados por la parte recurrente.

5.1. Como ya se indicó, acoger el avalúo de un experto, no impone tomar en cuenta la totalidad de sus conclusiones, ya que el funcionario judicial cuenta con autonomía en la valoración probatoria. En ese análisis, puede decidir qué apartes de un dictamen acoger, sin que tal proceder pueda calificarse de estudio fragmentado de la prueba o quebrantar el deber apreciarlas en conjunto; ello solo sucedería en el

⁴⁰ Bis, pág. 220.

⁴¹ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 02, pág. 289.

⁴² Bis, pág. 165.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

caso de no analizarse todos los medios probatorios aportados al proceso. Efectuada esa precisión, desde ya se advierte que la tasación de los perjuicios se sustentará en el dictamen pericial rendido por el ingeniero agrónomo Jairo Rincón Ariza. De consiguiente, en el presente asunto no se requiera, una vez más, del deber oficioso contemplado en el artículo 42 del C. G. del P.

5.2. Frente a la determinación del daño emergente, justificado en la afectación de los pastos, no se accede al reparo sustentado en yerros en la elaboración del dictamen, al incluirse un área boscosa de 1 ha y 5671 m², en tanto que tal componente no fue comprendido en la sentencia apelada. El reconocimiento de pastos tan solo fue objeto de análisis en la tasación del lucro cesante.

5.3. En cuanto al daño emergente, sustentado en las cercas afectadas de cinco hiladas de alambre de púa, estableció los precios unitarios; de forma pormenorizada, indicó el número de postes, alambre de púa de 12 y 16 pulgadas, los jornales de mano de obra y transporte, para un total de \$12.052.100. Valor que difiere en \$718.100, con el indicado en la demanda de avalúo, sin que se hubiese efectuado controversia alguna sobre ese monto.

5.4. Finalmente, frente al lucro cesante, el ingeniero agrónomo conceptuó que el área de mayor extensión no se vería afectada con la servidumbre, ni siquiera la ceba de ganado. Ciertamente, de forma expresa se le exigió indicar si existían fuentes hídricas cercanas a la zona de servidumbre y la afectación real que generara o pudiera causar el gravamen, a lo que respondió de forma negativa, a saber:

*«Se identificó un sistema de canales de recolección de aguas que las conducen a los cuerpos de agua utilizados para la irrigación de las plantaciones de palma existentes en el predio Macanal; **no se evidenciaron afectaciones ni impactos negativos sobre los recursos naturales**, en el futuro dado por el tránsito libre de los semovientes, se pueden presentar afectaciones de lado y lado, a los semovientes tropezar con tuberías de la industria petrolera de las cuales hay una que aunque existe un letrero que indica que se encuentra una tubería enterrada a 1,2 metros de profundidad, se evidencia en varios tramos, la existencia de una tubería superficial, expuesta a la intemperie y factores externos que pueden en el futuro ocasionar accidentes y generar impactos ambientales»⁴³.*

Aunque señaló riesgos de accidente para los animales, es claro que su manifestación es hipotética, por lo que no habría lugar a efectuar estimación alguna

⁴³ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 0, pág. 4.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

sobre ese tópico. Y, en lo que atañe a contaminación o daños a las fuentes de agua, fue un acontecimiento totalmente descartado en la experticia. Es más, se le interrogó si la imposición impedía el acceso de los semovientes a los bebederos o fuentes hídricas que existían en el terreno, para lo cual expuso:

«En la visita, se observó un grupo de semovientes recorriendo libremente por las instalaciones, vías de acceso, cuerpos de agua y potrero; en el área directa de la servidumbre no se evidencia infraestructura de la explotación ganadera, en una zona se observó un abrevadero en el predio Macanal, para el ganado, por la imágenes complementadas de satélite no existe impedimentos a saladeros y demás elementos dentro del predio La Soledad»⁴⁴.

Tal estudio desvirtúa el reconocimiento de lucro cesante que por ese concepto efectuó el juzgado municipal. El perito, en tal oportunidad precisó del daño de las fuentes hídricas sobre 219,59 ha, que presentaban una capacidad de carga de 165 cabezas de ganado, calculado por periodo de 30 años. Es decir, no hay lugar al reconocimiento de cuantía alguna estimada sobre el área de mayor extensión, ante la falta de constatación que el gravamen causara un perjuicio adicional.

5.4.1. Efectuada esa claridad, el ingeniero agrónomo detalló que la servidumbre presentaba sobre los pastos una afectación transitoria y permanente. Respecto de la ocupación temporal, adujo que comprendía un área de total de 7.3646 ha, que se integraba de 3.954 ha de locación y 3.4492 de vía de acceso línea de vertimiento. Explicó que, al ser parcial, se reconocería por concepto de lucro cesante, 12 meses, que era el periodo que tardaría la recuperación total del pastaje, y el valor para el alimento por cabeza de ganado era de \$35.000, sin que haya lugar a reducirlo en tanto que en el plenario no se probó un valor menor a ese. Sin embargo, como se indicó líneas atrás, se rebajará la capacidad de carga a 1.2 semovientes, en la medida en que, en la aclaración y el interrogatorio rendido por el experto, adujo que 2 semovientes fue una consideración muy benévola. En sus palabras:

«El cambio climático ha afectado todas las pasturas y ha producido reducción de su período de vida útil para alimentación y nutrición animal; dadas estas condiciones, al asignarle una capacidad de carga de 2 animales por hectárea es un dato muy benévolo para la valoración de los daños emergente»⁴⁵.

A renglón seguido, manifestó a cuánto correspondía realmente la capacidad de carga, para lo cual la redujo solo a 1.2 animales, a saber:

⁴⁴ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 03, pág. 5.

⁴⁵ 01PrimerInstancia, C1, archivo digital 03, pág. 3.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
 Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
 Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
 Decisión: Revoca parcialmente

«Siendo las cosas así, después de descontar las áreas ocupadas, la superficie disponible entre las dos locaciones es de 7 Has + 8785 m2, para una carga de 15 semovientes, máximo, si se tuviera un cultivo de pasto *Brachiaria humidicola*, pero dada las condiciones actuales la capacidad de carga esta sobre 1,2 animales por hectárea para el pasto *Brachiaria humidicola*, son 9 cabezas de ganado»⁴⁶.

Entonces, como el presente asunto busca la reparación integral, es necesario realizar el reconocimiento sobre bases objetivas y no indulgentes, como lo refirió el experto. Luego, se modificará la liquidación para lo cual se tomará en cuenta únicamente 1.2 cabezas de ganado por hectárea.

Lucro cesante ocupación transitoria					
Predio ha	Servidumbre	Valor pasto unidad	Capacidad de carga	Periodo estimado meses	Total
Locación	3,9154	\$ 35.000	1,2	12	\$ 1.973.362
Vía de acceso línea de vertimiento	3,4492	\$ 35.000	1,2	12	\$ 1.738.397
Total	7,3646				\$ 3.711.758

En cuanto al lucro cesante por ocupación permanente, adujo que de locación se afectaría 1.5012 ha y de la vía de acceso línea de vertimiento 1.7653 ha, y calculó que el perjuicio se extendería por un periodo de 15 años, que correspondía al tiempo de podrían durar los pastos sembrados. Señaló que por las condiciones en que lo encontró, el cual no era un cultivo sino como una cobertura vegetal, pronosticaba su duración en 15 años. Con esas precisiones, bien se hizo en acoger tales conceptos, pero con la reducción de la capacidad de carga a 1.2 cabezas de ganado, en los siguientes términos:

Lucro cesante ocupación permanente					
Predio ha	Servidumbre	Valor pasto unidad	Capacidad de carga	Periodo estimado meses	Total
Locación	1,5012	\$ 35.000	1,2	180	\$ 11.349.072
Vía de acceso línea de vertimiento	1,7653	\$ 35.000	1,2	180	\$ 13.345.668
Total	3,2665				\$ 24.694.740

En suma, el monto de la indemnización por la servidumbre de hidrocarburos se tasa en las siguientes cuantías, que se actualizarán hasta el 31 de marzo de 2023, fecha en que se tiene noticia de la última variación del IPC⁴⁷, contada a partir del día siguiente al fallo apelado (25 de noviembre de 2021), conforme lo exige el artículo 283 del C. G. del P. que impone «*extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia*». Para indexación de las mejoras, se adopta la actualización monetaria utilizando el índice de precios al consumidor y aplicando

⁴⁶ Ídem.

⁴⁷ Según información obtenida de la página oficial del DANE.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
 Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
 Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
 Decisión: Revoca parcialmente

la siguiente formula: «valor histórico por el IPC actual, y el resultado dividido por el IPC histórico es igual al valor presente de la misma suma de dinero»⁴⁸.

Descripción	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total	IPC Inicial	Ipc Final	Valor actualizado
Servidumbre							
Locación Zural	Ha	8	\$ 12.500.000	\$ 96.053.750	110.06	131.77	\$ 115.000.932,55
Vía de acceso línea de vertimiento	Ha	5	\$ 12.500.000	\$ 67.707.500	110.06	131.77	\$ 81.063.213,47
Total servidumbre				\$ 163.761.250			\$ 196.064.146,03
Daño emergente							
Cerca en poste de cemento	MI	1133.4	\$ 10.634	\$12.052.576	110.06	131.77	\$ 14.430.019,43
Total daño emergente				\$12.052.576			\$ 14.430.019,43
Lucro cesante							
Afectación transitoria	Ha	7,3646	\$ 504.000	\$ 3.711.758	110.06	131.77	\$ 4.443.924,69
Afectación permanente	Ha	3,2665	\$ 7.560.000	\$ 24.694.740	110.06	131.77	\$ 29.565.926,67
Total lucro cesante				\$ 28.406.498			\$ 34.009.851,36
Total indemnización				\$ 204.220.324			\$ 244.504.016,81

Con esas consideraciones, se atenderán de manera desfavorable los reproches segundo a quinto presentados por la parte actora, en la medida en que los dictámenes periciales presentados en el curso del proceso verbal otorgaban suficientes elementos para la revisión de la sentencia que avalúo la servidumbre y, a su vez, para la reducción de las indemnizaciones allí reconocidas, sin que la estimación realizada a partir de dos dictámenes atente contra los principios de valoración de la prueba, conforme se analizó con detalle.

6. Frente a las agencias en derecho reconocidas en el proceso de avalúo de servidumbre, debe indicarse que la finalidad de la presente acción se dirige, exclusivamente, a revisar la tasación reconocida por el juzgado municipal por concepto de la servidumbre. Y es que precisamente para ese tipo de inconformidades, el ordenamiento procesal establece el correspondiente trámite en el curso de la acción declarativa especial, que la sociedad litigante debió agotar. Más concretamente, el numeral 5, artículo 366 contempla que «la liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación, contra el auto que apruebe la liquidación de las costas». Por contera, el juzgado del circuito y esta corporación carece de competencia para emitir consideración alguna sobre ese particular, por lo que no está llamado a prosperar el reparo.

⁴⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC3666-2021, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

7. Finalmente, como se accedió a la prosperidad de la revisión frente a las indemnizaciones reconocidas dentro del proceso de avalúo, se condenará a la parte demandada en ambas instancias, conforme lo prevé el numeral 4, artículo 365 del C. G. del P.

Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala 1ª de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la ley, resuelve:

Primero. Revocar parcialmente la sentencia de 24 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio. En su lugar, acceder a la revisión del avalúo de la servidumbre petrolera, reconocido en sentencia de 19 de octubre de 2011, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Barranca de Upía, radicado 501104089001 20100002400, instaurado en contra de Pedro Enrique Rojas Martínez.

Segundo. En consecuencia, modificar el ordinal primero de la sentencia de 24 de noviembre de 2021, en el sentido de fijar en **\$244.504.016,81** el monto de la indemnización por los daños causados por Petrominerales Colombia LTD- Sucursal Colombia, cuya razón social en la actualidad es Frontera Energy Colombia Corp. al predio denominado *la soledad*, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 230-136872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Tercero. Ordenar al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio disponer la entrega de los títulos de depósito judicial en favor de la parte demandada, por el valor fijado en esta instancia, y devolver a la parte actora el correspondiente saldo, en caso de existir dineros a órdenes del despacho.

Cuarto. Revocar los ordinales segundo, tercero y cuarto de la parte resolutive del fallo de primera instancia.

Quinto. Conformar el ordinal quinto de la parte resolutive de la sentencia apelada.

Sexto. Condenar en costas en ambas instancias la parte demandada. Tásense por la secretaría del juzgado de primer grado e inclúyase como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$4'100.000.

Séptimo. Por secretaría, comunicar a las partes y apoderados que el expediente fue objeto de redistribución, conforme lo establece el parágrafo primero, artículo 66

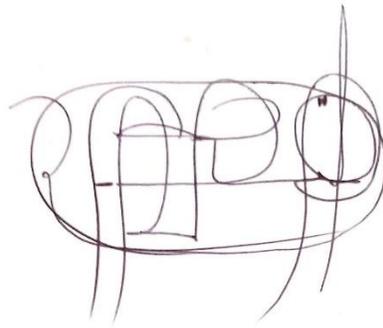
Proceso: Revisión avalúo servidumbre petrolera
Demandante: Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia
Demandado: Pedro Enrique Rojas Martínez
Decisión: Revoca parcialmente

del Acuerdo PCSJA22-12028 19 de diciembre de 2022, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Octavo. Autorizar la devolución del expediente al juzgado de origen.

Notifíquese


Claudia Patricia Navarrete Palomares
Magistrada



Hoover Ramos Salas
Magistrado


ALBERTO ROMERO ROMERO
Magistrado

La presente decisión se notificó en estado 66 de 21 de junio de 2023.