



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Veintidós (22) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL - SERVIDUMBRE
Demandante	Empresas Públicas de Medellín E.S.P. S.A.
Demandado	Propiedad Horizontal Parque Industrial del Sur Etapa 1 y 2
Radicado	05001 31 03 013 2019 00247 00
Sentencia	5
Decisión	Accede a las pretensiones de la demanda, ordena la imposición de servidumbre de alcantarillado.

Como fuera informado en audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., se procede a dictar sentencia de acuerdo con el sentido del fallo anunciado.

ANTECEDENTES

A voces del libelo genitor, Empresas Públicas de Medellín E.S.P. S.A. -en adelante EPM-, para dar cumplimiento al Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos para el Río Medellín "PSMV", cuyo propósito es cumplir la meta global de reducción de carga contaminante para el río Medellín; aprobado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá mediante Resolución 000056 del 2 de febrero de 2006, se encuentra prevista la intervención del Colector La Volcana en el componente o paquete de inversiones denominado CONSTREPA (Construcción y Reparación de Redes de Alcantarillado), cuyos objetivos son:

- ✓ Recoger descargas en algunas de las cuencas intervenidas en el Sur del Valle de Aburrá.
- ✓ Modernizar y reponer las redes y acometidas del alcantarillado que actualmente presentan insuficiencia hidráulica o deterioro, generando problemas en la recolección y transporte de las aguas residuales de la quebrada del mismo nombre.
- ✓ Construir, reponer o modernizar 2.5 Km de redes de alcantarillado.

Que, para dar cumplimiento al proyecto referido, se hace necesaria la imposición de servidumbre de alcantarillado sobre una faja de terreno con un área de 898.97 M², ubicado en las zonas comunes de la Propiedad Horizontal Parque Industrial del Sur

Etapas 1 y 2, predio que se identifica con la matrícula inmobiliaria 001-1052577; cuyas coordenadas son las siguientes:

“Linderos físicos, por el **NORTE** con el predio de la Señora Nelly Clementina Vélez en los puntos P-22 con coordenadas E827917.68-N1168917-49 y hasta el P23- con coordenadas E827920.70- N1168917.54 por el **ORIENTE** con el mismo predio desde el P23- con coordenadas E827920-70- N11689117.54 y pasado por el P-26 de coordenadas E827909.88- N1168767.57 hasta el punto P-30 de coordenadas E827884.63 – N1168722.96, por el **SUR** con el mismo predio, en los puntos P-32 de coordenadas E827881.38 – N1168721.09 pasando por el P38 de coordenadas E827806.94 – N1168713.54 y hasta el P2 de coordenadas E827804.12 – N1168714.39 por el **OCCIDENTE** con el mismo predio desde el P2 de coordenadas E827804.12 – N1168714.39 y pasando por los puntos P8 de coordenadas E827804.46 – N1168723.28 y P-19 de coordenadas E827907.03 – N1168768.53 y hasta el punto P-22 con coordenadas E827917.68 – N1168917.49”

Asimismo, que, mediante avalúo comercial se estimó la suma de \$363.438.122 como la correspondiente al valor de la compensación por la imposición de la servidumbre en el predio.

Con fundamento en los hechos descritos, la parte actora formuló las siguientes pretensiones:

1. Imponer servidumbre permanente para red de alcantarillado, sobre el inmueble identificado con M.I. 001-1052577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, sobre una franja de terreno con una extensión 898.97 M2 con las coordenadas previamente señaladas.
2. Autorizar a EPM para construir y/o reponer las redes de alcantarillado en los predios que atraviesan la servidumbre, ocupando de manera permanente la faja o zona correspondiente de la servidumbre; remover cultivos y obstáculos que impidan la construcción, mantenimiento, reparación y reposición de los tramos de las redes de alcantarillado; cortar los árboles que consideren necesarios, por entorpecer la construcción o el mantenimiento de la obra, que estén sembrados dentro de las fajas o zonas de servidumbre; transitar libremente por las fajas o zonas de servidumbre con el objeto de verificar, mantener, mejorar modificar y reparar si fuere necesario, las redes de alcantarillado, ya sea por parte de su personal o personal contratista y; permitir de forma permanente y en cualquier momento, el ingreso a la zona de la servidumbre al personal de mantenimiento alcantarillado de EPM y sus contratistas.
3. Prohibir a la demandada cualquier acto que obstaculice o entorpezca el ejercicio del derecho real de servidumbre constituida a favor de EPM.

4. Fijar el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre, en la suma de \$363.438.122; o en su defecto, la que se establezca conforme al procedimiento establecido.

Admitida la demanda y debidamente notificada la Propiedad Horizontal Parque Industrial del Sur Etapa 1 y 2, replicó a los hechos de la demanda; específicamente en lo tocante a la importancia que tienen para el uso y desarrollo urbanístico ulterior de la copropiedad, las zonas comunes que se pretenden afectar con la servidumbre y, el valor de la indemnización calculada por EPM; por considerar que dicha estimación es inferior a la que debe reconocerse. En ese orden de ideas, se dejó por sentado la ausencia de oposición frente a la imposición del gravamen de marras, objetándose únicamente lo atinente al valor de la indemnización que debe ser reconocida.

Huelga anotar en este tópico que, a través de providencia diada a 16 de septiembre de 2020, se ordenó comunicar de la existencia del proceso al Municipio de La Estrella, Corantioquia y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, para que, dentro del ámbito de sus funciones, emitieran pronunciamiento si a bien lo tuvieran. Así, los dos primeros procedieron con lo propio. Ambos convergieron en la no oposición a la eventual prosperidad de las pretensiones comoquiera que una decisión en ese sentido arguyó, no vulnera o desconoce norma alguna en el marco de los asuntos sometidos a su competencia.

En punto a resolver el litigio, bastan las siguientes,

CONSIDERACIONES

En primer lugar, de entrada, advierte el Despacho una irregularidad que amerita emitir pronunciamiento, y es con respecto al área de la servidumbre objeto de las pretensiones. Por una parte, tanto en la demanda como en la ficha catastral anexa, se indica que asciende a 898.97 M2; mientras que en el documento visible a folios 392 a 396 del expediente, como en el dictamen pericial adjuntado con la demanda, se habla de un área de 888.76 M2. Sin embargo, la apoderada judicial de la parte demandante, en la hora 02:32:41 de la grabación de la audiencia, concretamente en la etapa de alegatos de conclusión, indicó que el área de la servidumbre es de 888.76 M2, por lo que se impone dar aplicación a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 281 del C.G.P.

Artículo 281. Congruencia. (...)

En la sentencia, se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por

la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio”.

En punto a dilucidar el marco normativo sustancial y procesal que ha de gobernar este tipo de procesos, se anticipa, son los consagrados en el Código Civil y Código General del Proceso, respectivamente.

Dicho lo anterior, es necesario indicar que el concepto de servidumbre como derecho real fue consagrado por el legislador en el artículo 879 del Código Civil, definiéndose como aquel gravamen que se impone sobre un predio, en utilidad de otra heredad de distinto dueño, y en ese sentido, se erige por excelencia como uno de los modos para limitar el dominio— Art. 793 Ib.

En el caso que nos atañe, esto es, la servidumbre de alcantarillado, si bien no encuentra consagración legal expresa en la codificación civil, el artículo 928 preceptúa:

"Artículo 928. Remisión normativa. Las reglas establecidas para la servidumbre de acueductos se extienden a los que se construyan para dar salida y dirección a las aguas sobrantes, y para desecar pantanos y filtraciones naturales por medio de zanjas y canales de desagüe”.

En ese orden de ideas y que, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española, la palabra alcantarilla significa “Acueducto subterráneo, o sumidero, fabricado para recoger las aguas llovedizas o residuales y darles paso”¹, es claro que, en lo pertinente, se resalta, deben aplicarse las disposiciones para la servidumbre de acueducto.

Ya en materia procesal, el artículo 376 del C.G.P., consagra las disposiciones especiales que deben ser atendidas.

Dicho lo anterior, es de toral importancia establecer como eje central de esta providencia y, en consecuencia, del análisis probatorio que se abrirá paso, lo establecido en la etapa de fijación de objeto del litigio en el marco de la audiencia celebrada el pasado 9 de febrero de 2021. En ese orden de ideas, el problema jurídico, como se indicó, se va a centrar exclusivamente en la determinación del valor del área del predio sobre el cual se va a imponer la servidumbre, a título de indemnización; sin adentrarnos en la necesidad o no de la imposición de la servidumbre, pues este tópico, por demás fundamental, quedó por sentado en la etapa de fijación del litigio y así fue aceptado por las partes.

Pues bien, la prueba aportada por cada una de las partes, encauzada a desatar el litigio, fue la pericial, erigiéndose esta, dicho sea de paso, como la prueba útil y

¹ <https://dle.rae.es/alcantarilla?m=form>

pertinente para resolver la cuestión. Así, como preámbulo, debe dejarse por establecido que cada uno de los dictámenes periciales fueron generosos en cuanto a los temas o aspectos abordados, conceptuándose principalmente, con base en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Estrella, concretamente respecto a ciertos puntos que fueron empleados en la identificación y ubicación del predio de mayor extensión que contiene la franja de terreno afectada por el gravamen, aprovechamientos urbanísticos e incluso, el método empleado para la actividad valuatoria. Así por ejemplo, fueron expuestos tópicos como: (i) el polígono de desarrollo dentro de la zona de influencia del terreno, denominados por aquél, como "Expansión Tablaza Industrial" y "Expansión La Tablaza – La Raya", identificados con los códigos ZE05 y ZE06, respectivamente; (ii) índices de construcción y de edificación contemplados en el artículo 96 del PBOT y; (iii) los diferentes usos que pueden dársele al suelo en dicho polígono. En efecto, estos temas resultaron ser pacíficos en el interrogatorio rendido por cada uno de los peritos.

Bajo el escenario planteado, dígase de una vez que ambas experticias diferían, básicamente en dos puntos. El primero de ellos, apunta a la diferenciación que hizo EPM entre predio urbanizado y predio no urbanizado y, por lo tanto, el valor asignado a cada M2, respectivamente; así, en el caso del predio urbanizado, el peritaje de la demandante le asignó un valor de \$ \$1.834.869 y para el no urbanizado \$1.153.386. Mientras que la experticia aportada por la demandada repara en dicha diferenciación comoquiera que la misma no tiene ningún fundamento, adujo. El segundo punto está relacionado con el porcentaje del valor comercial del área afectada que habría de corresponder a la demandada a título de indemnización. Por su parte EPM arguyó que debería corresponder a un porcentaje equivalente al 30% del valor comercial del área. Pero PARQUE INDUSTRIAL objetó tal porcentaje, para en su lugar indicar que, en este caso, por hablarse de una afectación alta, la indemnización debe equivaler al 100% del valor comercial del M2 del predio, el cual fue estimado en \$1.806.000.

Establecidos de esta manera los puntos álgidos del litigio y, en últimas, el problema jurídico mismo, bajo esa misma senda se enfilará el correspondiente análisis probatorio.

Pues bien, en el avalúo presentado por la parte demandante, en el cual se utilizó como técnica valuatoria la investigación de mercado, se determinó que el valor adoptado del metro cuadrado para la totalidad del lote de terreno sobre el cual se encuentra PARQUE INDUSTRIAL DEL SUR asciende a la suma de \$1.834.869; para acto seguido, atribuirle ese valor únicamente a la zona urbanizada, que corresponde a 219.43M2, por cuanto para la porción de terreno denominado como zona no

urbanizada, cuya área es de 669.33 M², se avaluó en la suma de \$1.153.386. Tal diferenciación fue justificada por el perito Ismael Díaz en que la parte que se distingue como urbanizada, de cara a la licencia de construcción otorgada a la P.H., fue explotada o fue objeto del mejor desarrollo posible; mientras que, en la zona no urbanizada, era claro que no había construcciones o desarrollos adicionales por la limitación que tiene la franja por su cercanía al río Medellín. Aunque sí adujo que eventualmente puede ser explotada con la construcción de vías, andenes, parques y zonas verdes. Frente a este punto, el perito Francisco León, en pregunta realizada por el Despacho, relativa al porqué no debía atenderse a la diferenciación planteada por el perito Díaz y en su lugar, el valor del metro cuadrado no debía reparar o atender a los criterios de urbanizado y no urbanizado, fue conteste en advertir que; cuando de avalúo de lotes de terreno se trata, deben considerarse sus características, y dentro de estas, su área, retiros, afectaciones, zonas de construcción, aprovechamientos, etc. De manera que el valor asignado por metro cuadrado debe responder a cada una de esas aristas. En ese orden de ideas, señaló que es un error valorar con una cifra sensiblemente inferior las zonas de ronda o retiro de ríos o quebradas, como en efecto lo hizo el perito Díaz, fundamentalmente porque la autoridad catastral del orden nacional, en este caso, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no ha planteado ninguna restricción o diferenciación para las zonas de retiro o ronda hídrica.

Frente a estas dos posiciones, abiertamente disímiles, el Despacho estima que la argumentación ofrecida por el perito Francisco León Ochoa fue mucho más sólida que la ofrecida por el perito Ismael Díaz, por las siguientes razones:

1. Si bien es cierto que una franja de terreno sobre la cual habrá de imponerse la servidumbre de alcantarillado se encuentra ubicada en una zona que, al momento de la inspección ocular efectuada por cada uno de los peritos, no ha sido objeto de urbanismos y que puede ser catalogada como ronda hídrica del río Medellín según la normatividad ambiental; no lo es menos que, como lo señaló el mismo perito Díaz, sí puede ser objeto de explotación urbanística, claro está, no bajo las mismas condiciones de urbanismo que fueron aplicadas para las zonas en las que se encuentran ubicadas las bodegas, pero sí pueden ser empleadas para la construcción de zonas que podrían denominarse como anexas o complementarias, v. gr., andenes, vías o parques a la luz del PBOT de esa localidad.

2. Dicho lo anterior, lo cual tempranamente lleva a colegir que no se trata de una franja de terreno inútil, ha de agregarse que este predio es de gran utilidad para la porción en la que se encuentran ubicadas las unidades privadas; concretamente cuando hablamos de términos o conceptos como el índice de construcción e índice de ocupación; frente a los cuales, vale la pena acotar, no hubo ninguna discrepancia

entre los expertos, luego, se encuentran consagrados en el PBOT de La Estrella. El índice de construcción se encuentra relacionada con el número de veces que se puede construir el área de un terreno, entendiéndose por área de terreno, como el área completa del lote, es decir, área en este caso, de no retiro de río y de retiro de río. Por su parte, el índice de construcción hace alusión al número de veces que la superficie de un terreno puede ser construida, expresada por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio. En el caso del municipio de La Estrella, encontramos los siguientes índices:

Índice de construcción:

Tratamiento	Comercio	Servicios	Industrial
Desarrollo	3	6	3

Fuente: Artículo 96 PBOT La Estrella

Índice de ocupación:

Tratamiento	Vivienda multifamiliar	Comercio	Servicios	Industrial
Desarrollo	50%	70%	70%	80%

Fuente: Artículo 96 PBOT La Estrella

Así, pese a que como ya se dijo, la zona que actualmente no se encuentra desarrollada urbanísticamente, en efecto no cuenta con mejoras o construcciones, lo cierto es que, con ellas o sin, el área con la que cuenta, que para lo que acá importa es de 669.33 M2, tiene trascendencia a la hora de aportar dichos índices al lote de terreno de mayor extensión, permitiéndole a la P.H., de ser el caso, obtener las licencias de construcción correspondientes para la explotación que de conformidad con el PBOT sea posible, bien sea a corto, mediano o largo plazo.

3. Ahora bien, la fórmula empleada por el perito Ismael Díaz, para obtener el valor que se le atribuyó a la franja de terreno con un área de 669.33 M2, es la establecida en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a cuyas voces se acude:

Artículo 15°.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.
Vtu Valor del terreno urbanizado
g Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu Costos de urbanismo.
 (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Sin embargo, debe señalarse que el alcance o teleología de dicha norma es la estimación del precio de un terreno en bruto, entendido este como el área total de

un lote, cuando este no pueda estimarse directamente debido a las condiciones del mercado, acudiendo entonces, como primer parámetro al valor del terreno urbanizado; y no, como en efecto se hizo en el dictamen pericial presentado por la parte demandante, esto es, utilizando dicha fórmula para depreciar una porción de la franja que se pretende afectar con el gravamen de la servidumbre, en comparación de la zona que se determinó como urbanizada. Adicionalmente, nótese que acá ninguno de los peritos presentó dificultad para determinar el precio del metro cuadrado del terreno bruto, es decir, de los 22.479 M2 que tiene el lote propiedad de la demandada, tanto así que, ambos utilizaron la misma técnica valuatoria². Adicionalmente, adviértase que frente a pregunta hecha por el Despacho al señor Díaz Mahecha, relacionada con la diferenciación de avalúos entre dos franjas, indicó: *“dentro de la intervención de conexión sur hubo varios predios que tenían esta misma condición, que eran propiedad horizontal y parques industriales, en esa zona hay muchos como el que estudiamos en este momento”*; motivo por el cual, tampoco se cumple la condición planteada por la misma norma para el uso de la pluri citada fórmula, que no es otro que la dificultad para el avalúo por condiciones atribuibles al mercado.

En otras palabras, la fórmula allí planteada está consagrada para determinar el valor de la totalidad del área de una heredad, por eso se emplea el término de “terreno en bruto”, que no puede ser equiparable a terreno no explotado urbanísticamente hablando, como acá ocurrió; y únicamente cuando la estimación de la totalidad del predio no pueda hacerse por razones del mercado, cosa que tampoco ocurrió. Y en este punto cobra importancia la cuestión planteada por el perito Francisco León Ochoa de manera vehemente, consistente en que la Resolución 620 que es la encargada de establecer los procedimientos para los avalúos dentro del marco de la Ley 388 de 1997, no distingue; es decir, no hace reparos en cuanto al avalúo diferenciado por metro cuadrado respecto de un mismo terreno en bruto.

Despejada esta cuestión, esto es, que la fórmula empleada por la parte demandante para hacer una diferenciación entre el precio asignado a las franjas de terreno que se verán afectadas con el gravamen de servidumbre, no es aplicable al caso concreto, queda por descontado que no existe sustento fáctico ni jurídico para efectuar dicha distinción, y en ese sentido, se reconocerá el valor del M2 respecto de los 888.76 M2 (669.33 M2 + 219.43 M2) de la servidumbre, a un mismo valor, en la suma de \$1.806.000, que dicho sea de paso, es inferior al valor del M2 estimado por EPM; para un total de: \$1.605.100.560.

El segundo punto que debe ser abordado con respecto al problema jurídico planteado, es el porcentaje del valor comercial del área afectada que habría de

² Dictamen EPM (Folio 382 cuaderno 1); dictamen PARQUE INDUSTRIAL (Folio 559 cuaderno 1).

corresponder a la demandada a título de indemnización. Sobre este tópico, es claro para las partes, y así se evidencia en las experticias aportadas, que la constitución de una servidumbre, en este caso de alcantarillado, constituye una limitación al dominio en los términos del artículo 793 del Código Civil y no una enajenación, lo que *prima facie* llevaría a concluir que el valor por la indemnización no podría equivaler a la totalidad del valor comercial de la correspondiente franja de terreno. Sin embargo, y precisamente en atención a la ausencia de regulación expresa sobre el particular, cobra importancia valorar cada caso concreto para determinar ese porcentaje, claro está, bajo los parámetros de la sana crítica.

En la experticia adunada por EPM, como ya se indicó, se establecieron dos valores comerciales distintos por M2, sobre los cuales se calculó el 30%, para determinar el monto de la indemnización (Fl. 386 cuaderno 1), lo cual se puede ilustrar de la siguiente manera:

Valor Comercial Por M2	Franja de Terreno	Porcentaje de compensación	Valor a indemnizar por M2
\$1.834.869	219.43 M2	30%	\$550.461
\$1.153.386	669.33 M2	30%	\$346.016

Fuente: Dictamen pericial EPM

Ciertamente, en la experticia nada se indicó sobre la metodología para arribar a dicho porcentaje, por lo que, sobre el punto, el Despacho indagó al perito Ismael Díaz, frente a lo cual, empezó por aducir que había que tener claro que nos encontramos, itérese, frente a una limitación del dominio y no a una venta, segregación o parcelación, y que el desarrollo inmobiliario en la P.H. fue completo, sin atisbarse que el uso que se le dio tenga vocación de cambio, al menos no en un periodo inferior a 20 años.

Por su parte, se tiene la pericia allegada por PARQUE INDUSTRIAL DEL SUR, tras conceptuar ampliamente sobre la dificultad de determinar en la práctica el porcentaje correspondiente a la indemnización, estableció que hay ciertos aspectos que pueden ayudar a arribar a una conclusión acertada: El valor del bien que se sacrifica, el disfrute que se pierde; perjuicios colaterales que se generan con la imposición de la servidumbre y; posibles desvalorizaciones para el resto del predio.

En el caso concreto, expuso las siguientes cuestiones:

- No hay justificación en la diferenciación de lote urbanizado y no urbanizado, bajo el entendido de que la afectación la sufre en términos generales el lote de mayor extensión.
- Que se encuentra ubicado en zona urbana y se trata de un predio urbanizado.
- Que a futuro podría tener un desarrollo más intenso atendiendo al índice de construcción del PBOT.

- Que el gravamen impone la restricción para construir sobre una franja de 3 metros.
- Que PARQUE INDUSTRIAL DEL SUR deberá ceder el derecho a usar esas franjas.
- Que EPM tendrá la facultad para la construcción, instalación de la infraestructura de la red, así como de ejecutar las obras que sean necesarias para su conservación, reposición, manejo; así como el tránsito libre de trabajadores, equipos y maquinaria y;
- Abstenerse de sembrar árboles en el área afectada.

Que, dicho sea de paso, se compadecen con las pretensiones consecuenciales del libelo genitor; para concluir que la afectación puede considerarse como alta y, en consecuencia, el área afectada con la imposición (888.76M2) debe pagarse al 100% del valor comercial.

En este estado de las cosas, y que como se dijo, no existe regulación expresa en materia de porcentajes a reconocer como monto por concepto de indemnización o compensación por la imposición de servidumbres, es de toral importancia traer a colación lo dispuesto en el artículo 232 del C.G.P., el cual dispone:

“Artículo 232. Apreciación del dictamen. El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso”

Sobre el particular, el maestro Hernando Devis Echandía, en su reconocida obra *Teoría general de la prueba judicial*, al estudiar los requisitos para la eficacia probatoria del dictamen pericial, señaló:

“Que el dictamen esté debidamente fundamentado. Así como el testimonio debe contener la llamada razón de la ciencia del dicho, en el dictamen debe aparecer el fundamento de sus conclusiones. Si el perito se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a esas conclusiones, el dictamen carecerá de eficacia probatoria y lo mismo será si sus explicaciones no son claras o aparecen contradictorias o deficientes. Corresponde al juez apreciar este aspecto del dictamen y, como hemos dicho, puede negarse a adoptarlo como prueba si no lo encuentra convincente y, con mayor razón, si lo estima inaceptable.

En muchos casos, el juez carecerá de conocimientos sobre la materia, por lo cual no estará en situación de saber si las explicaciones técnicas, artísticas o científicas del

perito adolecen o no de error y entonces deberá aceptarlas a menos que sea evidente su falta de lógica, su oscuridad o su deficiencia (...)"³

A lo anterior, agregó el reconocido doctrinante que, como consecuencia del requisito descrito, las conclusiones del dictamen deben ser claras, firmes y consecuencia lógica de los fundamentos; en ese sentido, "si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquellos y estas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria"⁴

Aplicadas estas reglas orientadoras al caso concreto, dígase de una vez que, el dictamen pericial elaborado por el perito Ismael Díaz, y sustentando en la audiencia virtual celebrada el pasado 9 de febrero del hogaño, fue ampliamente cuestionado en sus fundamentos y conclusiones, salvo lo dispuesto para el método de depreciación para las mejoras construidas, frente a lo cual se hará alusión más adelante.

Basta con advertir que quedaron desvirtuados los cimientos empleados para determinar la diferenciación entre el valor comercial de lo que se denominó predio urbanizado y no urbanizado -conceptos estos a los que se ha hecho alusión hasta la sociedad-, distinción que se constituyó en el báculo del dictamen; todo lo cual repercutió indefectiblemente en las conclusiones a las que se arribó. Asimismo, las respuestas ofrecidas por aquél, en su mayoría, fueron dubitativas, repetitivas y cuando menos, imprecisas, denotando falta de preparación sobre el caso respecto del cual debía deponer.

Por su parte, el perito Francisco León Ochoa, al margen de su incuestionable idoneidad, debido a la trayectoria y experiencia en el tema de avalúos como el que acá nos ocupa, fue absolutamente claro en los fundamentos de su dicho y, sobre todo, sólido en sus conclusiones. Se trató de un perito espontáneo, pero con la solidez que otorga el conocimiento en la materia, encontrándose en todo momento en la capacidad de despejar los interrogantes surgidos a partir de la exposición de conceptos ajenos al lenguaje jurídico y con evidente desenvolvimiento a la hora de ejemplificar su dicho.

Adicionalmente, si bien es cierto que la imposición de la servidumbre no significa la enajenación de la franja que resulte gravada, en términos prácticos y dada la naturaleza vitalicia de la imposición de este tipo de servidumbres, se tiene que las consecuencias del gravamen también lo son; a lo cual debe sumarse que las obligaciones derivadas de ostentar la titularidad del dominio de la heredad no

³ ECHANDÍA, Hernando. TEORÍA GENERAL DE LA PRUEBA JUDICIAL TOMO II. Editorial Temis. Bogotá: 2019. Tercera reimpresión de la sexta edición. Pág. 323-324.

⁴ Ibidem. Pág. 325

desaparecen, no se segregan ni se trasladan a la parte beneficiada con su imposición, pues bien sabido es que la indemnización o compensación que hoy ocupa la atención del Despacho, solo tiene lugar en una única ocasión.

Como consecuencia de lo anterior, es claro que, en el caso concreto, se encuentran de recibo las razones por las cuales debe considerarse que el valor de la indemnización o compensación por la imposición de la servidumbre debe ascender al 100% del valor comercial de la franja gravada.

Pasando a otros aspectos, tales como el avalúo de la cobertura vegetal y/o cultivos o especies y las construcciones anexas, se tiene que no hubo mayor discordancia entre las experticias, pues el dictamen elaborado por el señor Francisco León Ochoa, no discrepa respecto al avalúo que se otorgó para el inventario de las especies vegetales y mejoras que deberán ser removidas; salvo por la oposición a la aplicación del método de depreciación aplicado a éstas últimas; respecto a lo cual, debe indicarse, sí corresponde a la aplicación del artículo 3° de la Resolución 620 de 2008, y en ese sentido, se ordenará el pago de las siguientes sumas:

Concepto	Valor
Cobertura vegetal	\$387.448
Construcciones anexas y/o mejoras	\$10.664.128

Finalmente, sobre el aspecto planteado por el perito Francisco León Ochoa, relacionado con lo que se llamó "daño al remanente", si bien se trata de un tema que no ha sido ampliamente abordado en Colombia; de conformidad con la exposición efectuada por aquél, en concordancia con la normativa sustancial que se señaló al inicio de las consideraciones de esta providencia, concretamente el artículo 928 del C.C., que permite aplicar las normas relativas a la servidumbre de acueducto a las relacionadas con la salida y dirección de aguas sobrantes, como lo es claramente la servidumbre de alcantarillado que aquí se analiza, se tiene que, el canon 923 Ib., consagra:

"Artículo 923. Derechos del propietario del predio sirviente. El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto; el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de un metro de anchura en toda la extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias lo exigieren; y un diez por ciento más sobre la suma total. Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción" (subrayas por fuera del texto original).

Nótese entonces que, para la servidumbre de acueducto, el legislador contempló la posibilidad para el propietario del predio sirviente de recibir, no solo el valor del precio del terreno afectado y el de una franja superior a la ocupada propiamente por la construcción, sino también de un 10% adicional sobre la suma total, que bien podría interpretarse como una compensación por la afectación general que sufre el lote de mayor extensión. Y es que, acudiendo a las reglas de la experiencia, entendidas estas como "Definiciones o sentencias hipotéticas de contenido general, independientes del caso concreto que se ha de juzgar en el proceso y de sus elementos particulares, y que han sido dadas por la experiencia, pero que valen por sí mismas (independientes) frente a los casos particulares, de cuya observación se deducen y que pretenden tener valor en relación con nuevos casos"⁵, bien sabido es que una limitación al dominio respecto de cualquier predio, por lo que ello significa, disminuye su atractivo y competitividad respecto de otros predios con similares características pero sin ningún tipo de limitación. Ya el legislador desde tiempos inveterados, como pasa de verse, fue consciente de ello.

En el caso concreto, indiscutiblemente la imposición de una servidumbre con un área de 888.76 M2, con las limitaciones que ello acarrea -se insiste, basta con remitirnos a las pretensiones consecuenciales-, repercute directamente en su valoración económica. Afirmar lo contrario, es desconocer la naturaleza de los efectos de dicho gravamen y su proyección a perpetuidad, máxime si analizamos ello de cara a la real posibilidad de alteraciones en el uso de los suelos y en la normatividad misma - PBOT-,

Puestas de este modo las cosas, se reconocerá la indemnización por concepto de daño al remanente, por valor de \$160.510.056, equivalente al 10% del valor a reconocer por concepto de indemnización o compensación por la imposición del gravamen.

Por último, téngase en cuenta que desde el pasado 16 de octubre de 2020, se otorgó autorización para la ejecución de las obras.

Calificación de la conducta procesal de las partes.

El artículo 280 del C. G. del Proceso establece la obligación para el Juez de calificar la conducta procesal de las partes para, de ser el caso, deducir indicios de ella; pues bien, en el presente asunto ninguna de las conductas procesales desplegadas dejan ver indicio alguno que pueda revestir alguna incidencia, de cara al sustento jurídico de la presente decisión.

⁵ Ibidem. Páginas 163-164.

En virtud de lo expuesto el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución y la Ley,

FALLA

PRIMERO: ACCEDER A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, ordenando la imposición de servidumbre de alcantarillado a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P., sobre un área de 888.76 M2 del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1052577 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Medellín zona sur, de propiedad de PARQUE INDUSTRIAL DEL SUR P.H. ETAPA 1 Y 2, cuyas coordenadas son las siguientes:

“Linderos físicos, por el **NORTE** con el predio de la Señora Nelly Clementina Vélez en los puntos P-22 con coordenadas E827917.68-N1168917-49 y hasta el P23- con coordenadas E827920.70- N1168917.54 por el **ORIENTE** con el mismo predio desde el P23- con coordenadas E827920-70- N11689117.54 y pasado por el P-26 de coordenadas E827909.88- N1168767.57 hasta el punto P-30 de coordenadas E827884.63 – N1168722.96, por el **SUR** con el mismo predio, en los puntos P-32 de coordenadas E827881.38 – N1168721.09 pasando por el P38 de coordenadas E827806.94 – N1168713.54 y hasta el P2 de coordenadas E827804.12 – N1168714.39 por el **OCCIDENTE** con el mismo predio desde el P2 de coordenadas E827804.12 – N1168714.39 y pasando por los puntos P8 de coordenadas E827804.46 – N1168723.28 y P-19 de coordenadas E827907.03 – N1168768.53 y hasta el punto P-22 con coordenadas E827917.68 – N1168917.49”

CUADRO DE COORDENADAS 1			
COORDENADAS	ESTE	NORTE	DISTANCIA
P-2	827 804,12	1 168 714,39	
P-5	827 805,38	1 168 718,61	4,40
P-6	827 804,45	1 168 719,53	1,31
P-7	827 803,96	1 168 721,41	1,94
P-8	827 804,46	1 168 723,28	1,94
P-9	827 805,84	1 168 724,65	1,94
P-10	827 807,72	1 168 725,15	1,94
P-11	827 809,59	1 168 724,64	1,94
P-12	827 810,96	1 168 723,27	1,94
P-13	827 811,02	1 168 723,06	0,22
P-14	827 878,00	1 168 726,19	67,06
P-15	827 878,15	1 168 726,73	0,56
P-16	827 879,53	1 168 728,10	1,94
P-17	827 881,40	1 168 728,59	1,94
P-18	827 881,89	1 168 728,46	0,51
P-19	827 907,03	1 168 768,53	47,30
P-20	827 924,58	1 168 838,24	71,88
P-21	827 919,57	1 168 904,41	66,36
P-22	827 917,68	1 168 917,49	13,21
P-23	827 920,70	1 168 917,54	3,02
P-24	827 922,56	1 168 904,69	12,98
P-25	827 927,55	1 168 837,76	67,12
P-26	827 909,88	1 168 767,57	72,38
P-27	827 884,40	1 168 726,96	47,95
P-28	827 884,65	1 168 726,71	0,35
P-29	827 885,14	1 168 724,83	1,94
P-30	827 884,63	1 168 722,96	1,94
P-31	827 883,26	1 168 721,59	1,94
P-32	827 881,38	1 168 721,09	1,94
P-33	827 879,51	1 168 721,60	1,94
P-34	827 878,14	1 168 722,98	1,94
P-35	827 878,08	1 168 723,19	0,22
P-36	827 811,10	1 168 720,06	67,06
P-37	827 810,95	1 168 719,52	0,56
P-38	827 809,57	1 168 718,15	1,94
P-39	827 808,20	1 168 717,78	1,42
P-3	827 806,94	1 168 713,54	4,42
P-2	827 804,12	1 168 714,39	2,94

CUADRO DE COORDENADAS 2			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
P-1	827 803,21	1 168 711,33	
P-2	827 804,12	1 168 714,39	3,19
P-3	827 806,94	1 168 713,54	2,94
P-4	827 806,00	1 168 710,37	3,31
P-1	827 803,21	1 168 711,33	2,95
P-22	827 917,68	1 168 917,49	20,24
P-41	827 914,79	1 168 937,51	3,02
P-42	827 917,80	1 168 937,63	20,30
P-23	827 920,70	1 168 917,54	3,02
P-22	827 917,68	1 168 917,49	

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se autoriza a EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. a:

a) Construir y/o reponer las redes de alcantarillado en los predios que atraviesan la servidumbre, ocupando de manera permanente la faja o zona correspondiente de la servidumbre.

b) Remover cultivos y obstáculos que impidan la construcción, mantenimiento, reparación y reposición de los tramos de las redes de alcantarillado.

c) Cortar los árboles que consideren necesarios, por entorpecer la construcción o el mantenimiento de la obra, que estén sembrados dentro de las fajas o zonas de servidumbre.

d) Transitar libremente por las fajas o zonas de servidumbre con el objeto de verificar, mantener, mejorar modificar y reparar si fuere necesario, las redes de alcantarillado, ya sea por parte de su personal o personal contratista.

e) Permitir de forma permanente y en cualquier momento, el ingreso a la zona de la servidumbre al personal de mantenimiento alcantarillado de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. y sus contratistas.

TERCERO: Prohibir a la demandada cualquier acto que obstaculice o entorpezca el ejercicio del derecho real de servidumbre constituida a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.SP.

CUARTO: ORDENAR a cargo de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. y favor de PROPIEDAD HORIZONTAL PARQUE INDUSTRIAL DEL SUR ETAPA 1 Y 2, el pago de las siguientes sumas de dinero:

MIL SEISCIENTOS CINCO MILLONES CIEN MIL QUNIENTOS SESENTA PESOS M.L. (\$1.605.100.560) por concepto de indemnización por la imposición de la servidumbre descrita en el numeral primero de la parte resolutive.

TRECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$387.448) por concepto de la cobertura vegetal afectada por la imposición de la servidumbre.

DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$10.664.128) por concepto de las construcciones anexas y/o mejoras afectadas por la imposición de la servidumbre.

CIENTO SESENTA MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$160.510.056) por concepto de daño al remanente por la imposición de la servidumbre.

Sumas que deberán pagarse dentro de los 15 días siguientes a la notificación de esta decisión, a través de depósito judicial.

QUINTO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-1052577 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Medellín zona sur.

SEXTO: ORDENAR el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 001-1052577 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Medellín zona sur, tal y como lo dispone el inciso 4º del artículo 591 del C.G.P.

D.

NOTIFÍQUESE

MARIA CLARA OCAMPO CORREA

JUEZ

Firmado Por:

MARIA CLARA OCAMPO CORREA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**91442e140a0e1b850f3b34e1b04823f66bc3f7aecfc964fd7e2e0cab6ceff1
36**

Documento generado en 22/02/2021 07:52:01 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**