

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

## SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., mayo diez de dos mil veintitrés.

**Magistrado Ponente** : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS.  
Radicación : No. 25183-31-03-001-2017-00305-01  
Aprobado : Sala No. 12 del 4 de mayo de 2023.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el juzgado civil del circuito de Chocontá el 23 de septiembre de 2022.

### ANTECEDENTES

1º El Grupo Energía Bogotá S.A E.S.P, presentó demanda en contra de Rafael Cruz Muñoz, pretendiendo que sobre un área de 10.002 M2, del predio “*LOTE SAN CARLOS*”, ubicado en la vereda “*Saucio*”, del municipio de Chocontá e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 154-1319; se imponga una servidumbre de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente y con fines de utilidad pública, se señale el monto de la indemnización y se ordene el pago con base “*al estimativo de perjuicios determinado por la GEB S.A. ESP*”; se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria y se condene en costas a los demandados, en caso de oposición.

Relató que Grupo Energía Bogotá S.A E.S.P se constituyó como sociedad anónima y empresa prestadora de servicios públicos mediante escritura pública No. 1339 de la notaría 36 de Bogotá D.C el 10 de mayo de 2006, según consta en el certificado de existencia y representación legal emitido por la cámara de comercio de esta misma ciudad. Es esta una empresa prestadora de los servicios de generación, transmisión, distribución y comercialización de energía al interior del país que actualmente está adelantando el proyecto UPME 03-2010-Chivor-Norte-Bacatá, cuyo objeto consiste en el “*diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento de las subestaciones Chivor II y Norte 230KV y las líneas de transmisión asociadas, que hace parte del plan de expansión 2010-2014 del Sistema de Transmisión Nacional de Energía Eléctrica, Influenciando predios en los departamentos de Boyacá y Cundinamarca*”.

Ruta de energía eléctrica que pasará por el predio objeto material de esta demanda, denominado “*Lote San Carlos*” y cuyos linderos generales son los contenidos en la escritura pública No. 685 del 12 de agosto de 2009; inmueble del que se requiere ocupar por la servidumbre permanente de conducción de energía eléctrica es de diez mil dos metros cuadrados (10.002M2). “*No obstante la determinación de áreas y linderos especiales será considerada como cuerpo cierto y por lo tanto le son aplicables las regulaciones sobre la materia.*”, siendo el estimado del valor total de la compensación la suma de dieciséis millones ciento sesenta y cinco mil seiscientos noventa y seis pesos (\$16.165.696), de acuerdo con el estimativo elaborado por la empresa Grupo Energía Bogotá S.A E.S.P.

### 2. Trámite.

La demanda fue admitida en auto del 12 de febrero de 2018<sup>1</sup> que dispuso tramitar la acción por el procedimiento previsto en la Ley 56 de 1981 y artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 y señaló fecha para realizar la inspección judicial allí prevista. En el término dispuesto en el numeral 4 del artículo 3 del Decreto 2580 de 1985, el día 20 de marzo de 2018 se adelantó la inspección judicial y ordenó la entrega de la franja requerida, autorizándose a la demandante para que “*ejecute obras que sean necesarias en desarrollo de la imposición de servidumbre.*”<sup>2</sup>.

Notificado el demandado, el 9 de mayo de 2019, se opuso al estimativo de la indemnización, por considerar que no era la suma ofrecida como indemnización proporcional con el valor comercial del terreno afectado y la servidumbre solicitada.

<sup>1</sup> Fl 73 expediente digital. 0001Cuaderno1

<sup>2</sup> Fl. 79 y 80 expediente digital. 0001Cuaderno1

En proveído del 25 de 06 de 2019 se ordenó dar impulso a la oposición presentada y se concedió 15 al extremo para que allegase el dictamen que sustentara su inconformidad, aportada la experticia, de ella se corrió traslado a la actora por tres días y esta en oportunidad lo descorrió, se programó entonces diligencia en la que se oiría al perito y se finiquitaría la instancia, sin embargo, en la audiencia se tomó medida de saneamiento y en atención a lo dispuesto en la Ley 56 de 1981 y el decreto reglamentario 1073 de 2015 se designó dos peritos, uno del IGAC y otro de la lista de auxiliares de la justicia, a efectos de que presentaran un nuevo avalúo<sup>3</sup>.

Presentada la experticia, mediante proveído del 25 de septiembre de 2020 se incorporó al expediente y se corrió traslado<sup>4</sup>, ante la inconformidad de la empresa demandante con la valoración efectuada, se designó un nuevo perito<sup>5</sup>, allegada la nueva valoración de ella se corrió traslado a la contraparte; posteriormente se señaló fecha “para llevar a cabo la audiencia para la práctica de los dictámenes periciales allegados por los expertos”<sup>6</sup>.

El siguiente 12 de septiembre de 2022 se adelantó la audiencia, oportunidad en la que se interrogó a los peritos, se cerró el debate probatorio; se alegó de conclusión y se emitió sentencia escrita, haciéndose uso de la facultad conferida en el numeral 5 del artículo 373 del C.G.P.

### 3. La sentencia apelada.

El a-quo ordenó a favor del Grupo Energía de Bogotá S.A. ESP la imposición de la servidumbre legal de transmisión de energía eléctrica con ocupación permanente sobre un área de 10.002 M2, del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 154-1319 de propiedad del demandado, el pago por la entidad demandante de la suma de \$27.254.923 por concepto de indemnización, la entrega del título judicial por valor de \$16.165.696 al demandado y le ordenó a la actora consignar la diferencia por \$11.089.227 para cubrir el valor total de la indemnización.

Refirió a la imposición de servidumbres de conducción de energía eléctrica, los artículos 58 de la CN; 16 de la Ley 56 de 1981; 18 de la ley 126 de 1938 y que podía ella establecerse o de mutuo acuerdo o a través del proceso judicial de no alcanzarse la conciliación. Que en el caso estaba acreditada la necesidad de su imposición sobre la franja pretendida en desarrollo del proyecto UPME 03-2010-CHIVOR II –NORTE que tenía como objeto el diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento de las subestaciones Chivor II y Norte 230 Kv que hace parte del plan de expansión del sistema de Transmisión Nacional de Energía Eléctrica.

Respecto a la indemnización discutida precisó que para dirimir ese asunto decretó una experticia oficiosa y que el dictamen rendido por los ingenieros Jairo Moreno Padilla y Jaime Eduardo Contreras “otorga verdaderos elementos para tener por acreditada su suficiencia demostrativa de los perjuicios ocasionados por la imposición de la servidumbre, nótese como los peritos acreditaron su reconocida trayectoria y experiencia en esté particular tipo de experticias”.

Que el dictamen daba cuenta de manera detallada de “aspectos que los demás dictámenes no fueron tenidos en cuenta en debida forma a saber: vías de acceso e influencias en el sector, servicios públicos, servicios comunales, situación de orden público, vías internas, cercas perimetrales e internas y características generales de la construcción”.

La experticia explicaba la forma como se obtuvo el daño al remanente, así como los diferentes medios existentes para la determinación del valor indemnizatorio y que por lo tanto, “teniendo en cuenta el dictamen rendido por los auxiliares Jairo A. Moreno Padilla y Jaime Eduardo Contreras, el Despacho adoptará el valor total de la indemnización por concepto de imposición de servidumbre la suma de \$27.254.923”.

### 4. La apelación.

<sup>3</sup> Fl.186 y 187, expediente digital. 0001Cuaderno1

<sup>4</sup> Expediente digital 0005 Cuaderno1

<sup>5</sup> Expediente digital 0009 Cuaderno1

<sup>6</sup> Expediente digital 0041 Cuaderno1

La empresa actora recurre discutiendo los numerales 3° y 6° del fallo emitido, que pide se revoquen para que en su lugar se señale como monto de la indemnización el valor fijado en la demanda y soportado en la pericia con ella allegada \$16.165.696, y no el monto de \$27.254.923, que se sentenció con fundamento en el dictamen rendido por los peritos Jairo Moreno Padilla y Jaime Eduardo Contreras, pues este presenta graves falencias que impiden que pueda ser considerado en el mencionado propósito.

Señala que la pericia es incorrecta en la valoración al metro cuadrado del área sobre la que recae la servidumbre; que la estimación de los perjuicios efectuada en el dictamen aportado con la demanda corresponde a la valoración técnica de las reales afectaciones del inmueble con ocasión de la servidumbre, teniendo como referencia lo reportado en el PBOT del municipio de Chocontá, reglamentado a través del Decreto 030 de fecha 25 de marzo de 2009 y que cataloga el inmueble como Área de Restauración Morfológica y Rehabilitación y considera las condiciones del predio al momento en que se ingresó al mismo.

Mientras que en la valoración acogida, al establecer el monto de la compensación se dejó de lado que la normatividad técnica colombiana impone realizar ese ejercicio técnico con base en las condiciones del inmueble al momento en que la empresa ingresó al predio y rinden el dictamen bajo las condiciones existentes a septiembre de 2020, diferentes de las que existían en el año 2017, porque interpretaron incorrectamente el uso de suelo normado en el POBT catalogando el predio como de uso Agropecuario Tradicional, contrariando lo que reporta cartográficamente el PBOT del municipio, con fundamentado en información de oídas obtenidas en una supuesta llamada telefónica, y realizaron una indebida compensación de precios del mercado al tomar como referencia el valor de venta del metro cuadrado de otros inmuebles de condiciones normativas distintas al predio evaluado, incumpliendo los criterios del artículo 1 del Decreto 422 de 2000.

Pues debieron aquellos orientar su estudio en determinar los valores de terreno para la fecha en que se admitió la demanda y se realizó la inspección judicial, año 2017, y no para tres años después, para cuando elaboraron su pericia, como lo hicieron, pues las condiciones económicas han cambiado.

En segundo lugar consideran que hay erro en el cálculo del porcentaje de afectación, porque los peritos no atendieron a la metodología dispuesta por ANDESCO y “decidieron valorar la indemnización con base en una metodología Costarricense, que determina el valor con base en variables distintas a las aceptadas y reconocidas en Colombia, (...) la normatividad costarricense genera que el monto de la indemnización que recibe el propietario sea mayor por las limitaciones que le impone el gravamen en servidumbre a la que normativamente es posible conferir en Colombia, y es por ello que mientras la demandante realizó un estimativo del valor justo de la compensación con base en un factor de afectación del 30.96% los peritos calcularon este mismo factor en 45%, solo por utilizar una metodología que no se ajusta a las restricciones reportadas en el RETIE”.

Por ello, mientras en el peritaje presentado por la actora con un ejercicio juicioso metódico y acertado se señala como justo monto de indemnización por la franja afectada por la servidumbre la suma de \$14.244.448, para la pericia acogida es de \$23.404.680.

En tercer lugar, que existió una indebida valoración de los daños que debía corresponder al valor de los sembradíos y construcciones existentes en el predio cuando la empresa ingresó en él, el valor de los bosques de árboles nativos y pinos, pastos naturales y la infraestructura instalada, dado que en el dictamen acogido se utilizó una metodología no aplicable en Colombia y los daños se establecieron no con base en la realidad fáctica, sino aplicando un cálculo utilizado en otro país para establecer un daño al remanente que no corresponde al que se realiza en Colombia y por ello lo cuantificaron en la suma de \$3.850.243,82 “cuando los daños realmente ocasionados conforme a la metodología Colombiana debieron ser estimados en \$1.921.247,5” que el porcentaje de afectación de la franja de servidumbre con respecto al área total del predio corresponde al 7,46 % “y como se aprecia en la imagen, el trazado interviene la parte posterior del predio, es decir, no interviene el lindero que tiene frente sobre la vía, por lo que no es entendible por parte del GEB, que los peritos apliquen el concepto del daño al remanente, más cuando dicho concepto no está regulado por el IGAC”.

El segundo punto de la apelación es la condena en costas impuesta en el numeral 6° del fallo, para el recurrente habiéndose ordenado a favor de la demandante la imposición de

servidumbre demandada no puede considerarse que fue vencida en juicio Grupo de Energía Bogotá y ello hace improcedente que se le condene en costas.

## CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al adquem, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación “Tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste “deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio”

Dispone el artículo 879 del Código Civil, que la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro de distinto dueño; característica de la servidumbre que implica que el gravamen impuesto al derecho real de propiedad afecta el dominio, posesión o tenencia del predio sirviente, y se mantendrá gravando el inmueble sin importar que cambie de titular el dominio, mientras aquella no se levante o extinga.

Las servidumbres, según su constitución, son naturales, legales o voluntarias; las primeras provienen de la situación natural de los inmuebles, las segundas son de creación legal y se refieren al uso público o a la utilidad de los particulares, y las terceras se fundan en un hecho del hombre, que no debe afectar el orden público ni contravenir las leyes.

Entre las segundas figuran el uso de las riberas, el deslinde, la eliminación de mojones, el cerramiento, el tránsito para predios enclavados, la medianería, el acueducto, el drenaje y canales de desagüe, la dotación de luz, etc.

2. La servidumbre de conducción de energía eléctrica.

El artículo 18 de la Ley 126 de 1938 dispuso gravar con la servidumbre legal de conducción de energía eléctrica los predios por los cuales deban pasar las líneas de conducción de la energía. El artículo 57 de la ley 142 de 1994 establece para las entidades que tienen a su cargo la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica, la facultad de pasar por los predios afectados, por vía aérea, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y distribución del fluido eléctrico, ocupar las zonas objeto de la servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para su ejercicio.

El proceso que le corresponde a la empresa que adelanta la obra impulsar como demandante, comporta la presentación con el libelo del plano de ejecución del que se deriva la existencia de la afectación de una franja del predio, el inventario de los daños que con ella se causen y una clara estimación y valoración de los perjuicios que su implementación ocasione, debiendo allí mismo ponerse a disposición del juzgado la suma correspondiente al valor estimado de la indemnización.

Frente al punto atinente a la indemnización, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha considerado que: *“Acorde con el artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015, dicho proceso solo contempla la posibilidad de discutir un aspecto del conflicto: el monto de la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre. Para ello, se dispuso que la entidad de derecho público incluyera en su demanda «el inventario de los daños que se causaren, con el estimativo de su valor realizado por la entidad interesada en forma explicada y discriminada, acompañado del acta elaborada al efecto», pudiendo el extremo convocado manifestar su desacuerdo con esa estimación dentro de los cinco días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda.*

*Si ello ocurre, el funcionario que adelanta la causa designará dos peritos evaluadores, «uno de la lista de auxiliares del Tribunal Superior correspondiente y el otro de la lista suministrada con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi», quienes presentarán una valoración conjunta del importe de la obligación a cargo de la actora, debiéndose anotar que si aquellos no logran un consenso sobre el particular, el juez habrá de nombrar un tercer perito, también del IGAC, para que dirima el empate; esto significa que al expediente se aportará un solo dictamen (no dos, como sugirió el tribunal), con la firma de los expertos iniciales, o la de uno de ellos, sumada a la del «tercer perito» con el que conformó “mayoría decisoria” frente al resultado del trabajo técnico.*

*Como este dictamen se orienta a esclarecer el único tema en discusión, debe colegirse, necesariamente, que las partes están facultadas para controvertirlo, acudiendo, por remisión del artículo 2.2.3.7.5.5. del Decreto 1073 de 2015, a la fórmula que consagra el precepto 228 del Código General del Proceso, pues la reglamentación especial no disciplinó, ni siquiera tangencialmente, el ejercicio de la prerrogativa constitucional de contradicción probatoria.”<sup>7</sup>*

### 3. La solución de la alzada.

3.1. La demandante recurre para discutir el monto que se le ordenó pagar como indemnización por el gravamen impuesto, considera que la pericia acogida “presenta errores sustanciales” y que no debió soportarse en ella la valoración de la indemnización ordenada y sí acogerse la tasación por ella planteada.

Sabido es que el gravamen de servidumbre impone limitantes a la propiedad privada para con ello hacer prevalecer la utilidad pública y el interés social; pues dispone el artículo 16 de la ley 56 de 1981 “declárese de utilidad pública e interés social los planes, proyectos y ejecución de obras para la generación, transmisión, distribución de energía eléctrica, acueductos, riego, regulación de ríos y caudales, así como las zonas a ellos afectadas”.

En este caso, la empresa demandante señaló que la imposición de la servidumbre demandada hacía parte de un proyecto de conducción “con el objeto de atender la demanda de energía eléctrica en el país, a fin de evitar su desabastecimiento a nivel nacional, debe realizar trabajos que eventualmente afectan bienes de propiedad privada” y que como compensación a favor del demandado por concepto de derecho de servidumbre con fundamento en principios de justicia, equidad y transparencia, se ofreció la suma de \$16.165.696 que consignó a órdenes del juzgado.

Servidumbre impuesta por mandato legal que para el demandado comportaba el permitir la instalación en su predio de un tendido de red eléctrica que ocupa un área de 10.002 M<sup>2</sup>, para la conducción y distribución de ese servicio público en el “*proyecto UPME 03-2010 -Chivor-Norte-Bacatá, cuyo objeto consiste en el diseño, adquisición de los suministros, construcción, operación y mantenimiento de las subestaciones Chivor II y Norte 230 KV de expansión 2010- 2024 del sistema de transmisión Nacional de Energía Eléctrica, influenciando predios en los departamentos de Boyacá y Cundinamarca.*”

La única discusión que podía el extremo pasivo plantear la propuso, su inconformidad con el monto de indemnización de perjuicios valorados por la actora, y en acatamiento de la previsión legal, se designaron dos peritos uno de la lista de suministrada por el IGAC y otro de la de auxiliares de la justicia, para que conjuntamente rindieran una valoración de la afectación al predio sirviente, trabajo en el que estos calcularon la compensación debida en la suma de \$27.254.923., y fue esa la prueba pericial acogida por el a-quo al imponer esa condena.

Pero el apelante se muestra inconforme porque se varió la cuantificación que de la indemnización había aquél presentado en su demanda, con la pericia que allegó, pues se pasó de \$16.165.696; a la suma \$27.254.923. señalada por los peritos designados por el Juzgado, como monto de la indemnización.

3.1.1. Aduce que la pericia acogida tiene “errores sustanciales” en primer lugar, porque realizó una “incorrecta valoración al metro cuadrado sobre el cual recae la servidumbre” de un lado, porque los expertos “interpretaron de manera incorrecta” el uso normativo del suelo, ya que lo describieron como “Agropecuario Tradicional” contrariando lo que reporta cartográficamente el PBOT del municipio de Chocontá, donde se cataloga como “Área de Restauración Morfológica y Rehabilitación” y de otro, porque “realizaron una indebida comparación de precios de mercado al tomar como referencia el valor del metro cuadrado de inmuebles en condiciones normativas diferentes a las del predio objeto de debate”, y “debieron orientar su estudio en determinar los valores de terreno en las fechas en las cuales se admitió la demanda y se realizó la posterior inspección judicial, es decir, para el año 2017 y no como equivocadamente lo presentaron los auxiliares de justicia tres años después”.

<sup>7</sup> Sala de Casación Civil, C.S.J. sentencia de 30 de noviembre de 2020, radicación n° 23001-31-03-002-2016-00418-01, SC4658-2020.

3.1.2. En segundo lugar, dice, se erró “en el cálculo del porcentaje de afectación”, dado que, para esa valoración, no se acogió la directriz definida por ANDESCO, se acudió a la metodología costarricense, que determina el valor con base en variables distintas a las aceptadas y reconocidas en Colombia, así “mientras la demandante en un ejercicio juicioso, metódico y acertado calcula el valor justo de la indemnización para la franja de servidumbre en \$14.244.448, los peritos la determinan en \$23.404.680”, valoración que no resulta justa “al ser calculado con una metodología que no es típicamente aplicable en Colombia y que contiene un factor de afectación mucho más alto que el que impone nuestra normatividad”.

3.1.3. Como tercer punto, sostiene que la pericia presenta una “Indebida valoración de los daños”, en tanto, los peritos “además de utilizar una metodología no aplicable en Colombia decidieron no determinar los daños con base en la realidad fáctica y aplicar nuevamente un cálculo utilizable en un país extranjero para establecer un daño al remanente que no corresponde al cálculo de daños que se utiliza en Colombia. Por ello, determinaron un daño al remanente en la suma de COP \$3.850.243.82, cuando los daños realmente ocasionados valorados conforme a la metodología colombiana debieron ser estimados en COP \$1.921.247,5. (...) la franja de servidumbre con respecto al área total del predio corresponde al 7.46% y como se aprecia en la imagen, el trazado interviene la parte posterior del predio, es decir no interviene el lindero que tiene frente sobre la vía, por lo que no es entendible que los peritos apliquen el concepto del daño al remanente.”

3.2. Para la Sala, no resultan de recibo las alegaciones de la apelante, pues no se encuentran acreditados los errores sustanciales que se le endilgan a la pericia acogida en la sentencia:

En primer lugar, debe señalarse que la valoración fue realizada por dos expertos, uno del IGAC, entidad pública con funciones especializadas en la materia y el otro ingeniero catastral y geodesta, auxiliar de la justicia, ambos con una experiencia certificada como evaluadores de más de 20 años, lo que permite afirmar la existencia en ellos de la experiencia, conocimiento y capacidad necesaria para el cumplimiento de la misión de valorar la indemnización a reconocer por la franja de terreno afectada con la imposición de la servidumbre.

Que los fundamentos de las conclusiones del dictamen se exponen de manera clara y razonada, además fueron ampliamente explicados en la audiencia de contradicción, se muestran ellos en su conjunto lógicos y contundentes y comportan gran poder demostrativo, que genera convicción sobre sus apreciaciones.

Así, en cuanto a los supuestos errores en que incurrieron los peritos al haber realizado una incorrecta valoración al metro cuadrado sobre el cual recae la servidumbre, catalogando el uso del suelo de manera incorrecta como “*Agropecuaria Tradicional*”, cuando en realidad corresponde a “*Área de Restauración Morfológica y Rehabilitación*”, tal como se indicó en el estimativo de los perjuicios que presentó el Grupo Energía Bogotá S.A., acorde con el PBOT del municipio de Chocontá; debe afirmarse que la queja luce infundada.

Ello porque, como lo explicaron los expertos, si bien la compañía demandante, como se evidencia en el folio 169 del expediente, al realizar una “*sobreposición de la franja de servidumbre del predio sobre el plano de uso del suelo de Chocontá*”, encontró que el área de afectación “*se encuentra dentro de la zona determinada como de USO DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION*”, por tanto, “*tiene la connotación de un suelo de protección*”, esto corresponde a “*una deficiencia grande en cuanto a la aplicación de la norma de uso de suelo, por cuanto lo contempló como un suelo protegido, situación que se pudo analizar y desvirtuar con consulta directa a la oficina de planeación municipal*” y también al IGAC “*para tener plena certeza de que efectivamente el predio era un predio de uso agropecuario, tal como se evidenció en la visita que se realizó*”, si bien la consulta se hizo vía telefónica, esto no hace que esa información sea falsa, como pretende hacerlo ver la parte actora en la apelación, por el contrario, que el uso del suelo del predio San Carlos objeto de afectación es “*Agropecuaria Tradicional*” como se indicó en la pericia, es una realidad que fue verificada físicamente por los dos expertos designados por el despacho, y corroborada con lo hallado por el mismo juzgador en la inspección judicial, con participación de la parte actora, realizada en el mes de marzo del año 2018, oportunidad en la que encontró que “*se trata de un terreno de forma irregular, con topografía semiondulada, cubierto en pastos mejorados dedicados actividades agropecuarias, cercado en todos sus costados con cerca de alambre de púa y cerca eléctrica.*”<sup>8</sup>.

Por tanto, si el juez de conocimiento inspeccionó y allí corroboró que el uso del suelo era “*agropecuaria*” ningún error puede verse en la conclusión de los expertos que así lo catalogaron, sobre todo cuando tacharlo de un eventual error, no tendría ningún fundamento diferente a la

<sup>8</sup> Fl. 78 Cuaderno 0001 Cuaderno1. Diligencia realizada el 20 de marzo de 2018.

simple afirmación de la demandante y a la ficha técnica producida por ella misma para efectos de presentar la demanda, lo que no puede tener acogida, pues sería tanto como permitirle a la parte crear su propia prueba, contraviniendo los principios probatorios.

Con mayor razón cuando en el dictamen que aporta la entidad demandante no se da una explicación lógica de porque el área de servidumbre, a pesar de lo que los planos mostraban, físicamente no presentaba las características de “*Área de Restauración Morfológica y Rehabilitación*”, que conforme al PBOT del municipio de Chocontá, tantas veces referido por la actora corresponde a “*aquellas áreas de antiguas explotaciones minero extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas*”, las que evidentemente, no eran las características de la finca San Carlos; sin embargo, no hizo averiguación alguna respecto de la inconsistencia, contrario a la labor que acuciosamente sí realizaron los peritos designados por el despacho, hasta encontrar la claridad que expusieron en la audiencia, que llevan al convencimiento, junto con la verificación que hizo el juez, de que el uso del suelo en el predio San Carlos, es el señalado en la experticia, en tal medida, el argumento de la demandante en este punto, no podía tener acogida.

Ahora en lo que refiere a la crítica por la valoración del predio por el método comparativo y el haberse considerado en ello la venta de predios de condiciones normativas diferentes a las del objeto de debate, en efecto, se realizó la comparación de precios por hectárea se realizó con predios aledaños, pero si bien no eran aquellos exactamente de las mismas condiciones del afectado, sí se trataba de predios “*comparables con el inmueble objeto de avalúo*”, como lo determina el artículo 1° de la Resolución 620 de 2008.

Pues dieron cuenta los expertos que se verificaron predios rurales “*en sectores aledaños*”, semejantes a la finca afectada con la servidumbre dedicados a actividades agropecuarias como la desarrollada en el que era objeto de avalúo; aclararon que si bien en la zona no encontraron ofertas, ni transacciones de predios similares, “*se realizó una investigación de mercado y se tomaron las ofertas que en nuestro conocimiento y experiencia son las más comparables con el inmueble objeto de avalúo*”, lo que se muestra lógico, si se tiene en consideración que tampoco la actora dio cuenta de que existieran terrenos colindantes con el predio del demandado y que con iguales características se ofrecieran por menores valores para su venta, por el contrario, esto apoya el decir de los evaluadores, de que colindantes a la finca “San Carlos”, no habían ofertas de venta y debieron entonces acudir a zonas cercanas, sobre bienes de similares condiciones, que son las ofertas relacionadas en el informe.

Además, el dictamen cuestionado arribó a la conclusión de que el valor más probable de la hectárea en el terreno afectado con la servidumbre “*de acuerdo con la ubicación y el uso actual*” - agropecuario-, era de \$52.000.000, considerando también que la servidumbre “*atravesada o cruza por un costado del predio*”, que se evidenció “*que la finca se destina a ganadería de leche, con pastos mejorados, división de potreros y manejo rotacional en franjas con cuerda eléctrica*”, mientras el aportado por la Empresa de Energía, apenas logra señalar brevemente que el valor del metro cuadrado es de \$4.600, sin hacer una concreción de como arribó a ese precio, lo que le resta poder de persuasión, pues no se olvide que conforme al artículo 232 del estatuto procesal civil, para la apreciación del dictamen deberá tenerse 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*”.

Y en lo que refiere a que a los peritos debían determinar el valor del terreno para las fechas en las cuales se admitió la demanda e ingresó la empresa al predio y no para la fecha en que se practicó la pericia acogida, tres años después, la queja tampoco se abre paso; pues en primer lugar la valoración que se hace en la atacada pericia acogida, resulta producto de la inconformidad del demandado con la pericia aportada con la empresa y por lo que se ha dejado expuesto tenía la misma razón de ser.

Esto es, que el nuevo estudio encargado, que no se sale del parámetro de lo que se tenía que valorar, pues no se trata de que se hubieren modificado las condiciones físicas que el predio tenía al presentarse la demanda e ingresar la empresa en él, entre uno y otro dictamen, para justificar un aumentar de su valor al momento de la segunda estimación; pues lo que se encontró entendible a partir de la segunda pericia y puede responder como elemento que justifique el incremento de su valor es el uso del suelo que al mismo corresponde, y que atrás se clarificó es agropecuario. Por lo que, ante la falta de instrucción en contrario, la pericia se

<sup>9</sup> Decreto 030 Marzo 25 de 2009 Plan de Ordenamiento Territorial de Chocontá.

realizó con referencia al momento en que se hace el estudio respectivo y no años atrás, pero ese incremento en el valor, a más de la explicación de la clarificación del uso del suelo y la inflación acumulada por el tiempo transcurrido, permite conservar el poder adquisitivo del dinero y mantener la justicia y equidad en la indemnización que debe recibir el dueño del predio afectado.

En efecto los expertos informaron que el lote San Carlos cuenta con dos vías de acceso “*vía antigua destapada por sectores desde Chocontá a Macheta*” y otra “*vía –pavimentada- Sisga Macheta, Guateque*”, que cruza “*frente al predio San Carlos*” el sector también cuenta “*con servicios de energía, servicio de transporte a través de buses intermunicipales, telefonía móvil, servicio de acueducto veredal, el alcantarillado se suple por pozo séptico*”, además “*en este sector no se evidencian problemas por presencia física de grupos armados al margen de la ley*”, y “*las perspectivas de valorización para el sector en general se pueden tomar como positivas por su ubicación cerca al casco urbano del municipio como por su fácil acceso por la troncal del norte y por tener frente a la vía a Macheta y Guateque*”, de donde deviene concluir que salvo el uso del suelo ningún agregado se hizo que alterara la condición anterior del predio valorado.

En cuanto al llamado “*error en el cálculo del porcentaje de afectación*”, del que, dicho sea de paso, no se pidió aclaración o explicación en la audiencia donde se citó a los peritos para tales efectos, lo que daría a entender que se aceptó la exposición que se hizo al momento de presentar la pericia; pero que sin embargo, ahora dice la entidad, ella estimó de manera justa en un 30.96% mientras que los peritos “*calcularon este mismo factor en 45%*”, atendiendo a “*variables distintas a las aceptadas y reconocidas en Colombia*”, pues en el país “*es compatible con las franjas de servidumbre actividades de siembra de cultivos (que no tengan gran altura) y de pastoreo para suelos con uso agropecuario*”. En Costa Rica, “*se restringen en su totalidad la posibilidad de realizar siembras dentro de la zona de servidumbre, aspecto que vuelve más gravosa la afectación y por ende no podría adoptarse en Colombia dicha metodología*”.

En este punto tampoco halla razón la Sala a la queja de la actora, pues en efecto los peritos atendiendo a que “*en el país aun no existe una normativa específica*” para la estimación del valor indemnizatorio por imposición de una servidumbre eléctrica, acudieron a dos fórmulas compensatorias, a efectos de determinar cual se ajustaba más a la realidad que presentaba el predio San Carlos objeto del gravamen y con ese propósito expusieron la siguiente comparación:

La metodología costarricense que consideraba que el valor de la servidumbre -VS-, era igual a Área de servidumbre -AS- por Valor Unitario -VU- por Porcentaje de Afectación -%AF-. “*Formula además sugerida por los autores colombianos F. Ochoa, D. Castrillón y R. Castrillón, 2004*”. Obteniendo un 45% “*afecta estéticamente el predio, pero no lo inhabilita. Caen en esta categoría tuberías en superficie, redes eléctricas o telefónicas. No permite cultivo de árboles*”.

$VS=AS \times VU \times \%AF$ , obteniendo con esta formula un valor de la servidumbre de **\$23.404.680**.

Muy similar a la formula expuesta por ANDESCO, que consideraba los siguientes tres factores: “*a) Factor Área: Se estima con el porcentaje de ocupación de la servidumbre sobre el área total del predio (1,0002/13,3993=7.46%), porcentaje inferior al 25%; o sea que su estimación es baja y el puntaje es 4%*.”

*b) Factor limitación al uso: se establece considerando el uso aprobado del predio; contempla el mayor y mejor uso de los predios sobre la franja requerida de conformidad con el PBOT de Chocontá. Para este caso uso Agropecuario y destinación Pecuaría; es decir, Medio por lo consiguiente se asigna un 29%.*

*c) Factor Trazado: Factor que evalúa los cruces de la infraestructura (servidumbre) por el predio y se clasifica así: si el trazado pasa por el lindero del predio se considera afectación baja, consideración que considera para el predio; es decir, que por este factor se asigna una afectación de 14%.*

*Nota: En conclusión, la sumatoria es del 47%*

*Aplicando la formula se obtiene:  $Vs = ((1,0002 * (52.000.000 * 0,47)) = \$24.444.888$ .”<sup>10</sup>*

Acogiendo el primer método que dio como resultado un monto de \$23.404.680, que debía ser el reconocido por valor de la servidumbre, suma menor a la que se obtuvo utilizando la metodología sugerida por la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y

<sup>10</sup> Pagina 20 y 21 del Dictamen Pericial. Expediente Digital 0002Dictamen.

Comunicaciones, que refiere la actora, la cual arrojó un resultado de \$24.444.888, lo que desdice de la afirmación de la entidad demandante en cuanto a que resulta “mas gravosa” la formula costarricense aplicada por analogía en la experticia, pues como se ve, el mayor valor para el costo de la servidumbre se obtiene con la formula establecida por ANDESCO, que no, con la acogida en la experticia, diferente es que al valor de la franja afectada con la servidumbre se le sumara un reconocimiento por el daño al remanente en monto de \$3.850.243,82, con lo que se obtuvo el resultado final de \$27.254.923.

En consonancia con el punto precedente, la apelante expone una “*indebida valoración de los daños*” al considerarse un valor por “*daño al remanente en suma de \$3.850.243,82, cuando los daños realmente ocasionados valorados conforme a la metodología colombiana debieron ser estimados en COP \$1.921.247,5*”, valor este último que corresponde al precio de los “*bosques de árboles nativos y pinos, pastos naturales y la infraestructura allí ubicada*”, que se vieron directamente afectados con el paso del tendido eléctrico. En fin, en opinión de la demandante, el valor de la indemnización debe comprender únicamente el de la franja directamente afectada con la servidumbre, y no otros aspectos en los que hicieron énfasis los expertos para tasar el valor que finalmente fue acogido por el juzgador a-quo; sin embargo, esa alegación tampoco puede tener prosperidad.

Ello, porque para la tasación de la indemnización, en efecto como lo aclararon los peritos en la audiencia y también los consignaron en la experticia allegada al proceso, si bien la titularidad del predio continua en el demandado, lo cierto es que “*la franja objeto de servidumbre a través del tiempo queda gravada además de su limitación al uso directo esta debe permitir, transitar, adelantar obras, ejercer vigilancia, conservación, mantenimiento y empleo de los demás medios necesarios para su ejercicio, todo esto a perpetuidad en su propiedad privada. Adicional a que no obstante las restricciones impuestas el propietario debe pagar indefinidamente el impuesto predial como si no existieran las restricciones*”, a más que el predio fue dividido, porque la línea de transmisión eléctrica “*atraviesa o cruza por un costado del predio*”, consideración que se muestra atendible porque basta apreciar los planos que obran en el expediente para corroborar que, en efecto, el predio quedó dividido en dos, además con la demanda se pidió como es natural en estos casos que se permitiera el libre tránsito de los funcionarios de la compañía demandante para supervisar las obras mientras existan en ese inmueble, es decir, a perpetuidad.

Por tanto, no puede ser que el único valor a tener en cuenta es el de la franja de terreno, pues aunque tratándose de servidumbres legales, como la que ocupa la atención de la Sala, el dueño de los bienes no puede oponerse a su imposición, porque la necesidad de las mismas resulta indiscutible, lo mínimo que puede esperarse, en aplicación de los principios de equidad y equilibrio económico, es que por esa causa reciba una compensación que repare de algún modo la disminución patrimonial que forzosamente debe aceptar, la cual, por esas razones de orden superior, debe comprender no solo el lugar por el que ésta atraviesa, sino también las afectaciones consecuentes que se puedan generar.

En fin, las objeciones respecto al dictamen ordenado por el juzgado de instancia no tienen la virtud para desmeritar las conclusiones conjuntas de los dos expertos; luego el monto de la indemnización, así establecido, no puede tildarse de equivocado, así se muestre en cuantía un poco mayor que a la estimación efectuada en la demanda.

Acogiéndose entonces la experticia con mayor valor que el que fuera consignado por la actora, correspondería dar aplicación a lo normado en el numeral 8 del decreto reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía -*artículo 2.2.3.7.5.3.-*, que prevé: “*Si en la sentencia se fija una indemnización mayor que la suma consignada, la entidad demandante deberá consignar la diferencia en favor de los titulares de derechos reales del predio, o de los poseedores. Desde la fecha que recibió la zona objeto de la servidumbre hasta el momento en que deposite el saldo, reconocerá intereses sobre el valor de la diferencia, liquidados según la tasa de interés bancaria corriente en el momento de dictar sentencia*”, empero, al no haberse reclamado por la parte demandada tal erogación al proferirse sentencia de instancia, conlleva que no pueda desmejorarse la situación del apelante único -*reformatio in pejus-*, dado que la competencia de este Tribunal, es restrictiva al tema que se plantea en segunda instancia<sup>11</sup>, como lo estatuye el artículo 328 del C.G.P.

Sin perjuicio de lo anterior, por imposición del inciso 2º del artículo 283 del C.G.P., en esta clase de procesos, las condenas impuestas, deben actualizarse en la segunda instancia y extenderse hasta la fecha de esta sentencia, conforme a la siguiente liquidación:

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 29 de junio de 2007, exp. No.44001-3103-001-1993-01518-01

Fecha inicial	Fecha Final	IPC inicial	IPC Final	Factor de Indexación	Capital	Valor Actualizado
01-10-2020	30/04/2023	105,23	132,80	1,2620	\$27.254.923	\$34.395.645

Así, actualizándose el valor de la condena contenida en el numeral tercero de la parte resolutive, esta corresponde a la suma de \$34.395.645.

3.3. Tampoco resulta de recibo el reclamo de la empresa demandante por la condena en costas procesales que se le impusiera, puesto que en estos procesos de imposición de servidumbre de conducción de energía, al ser un mandato legal la afectación de los predios que una vez realizado el trazado de las respectivas líneas queden en ellas involucrados, como lo señala la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>12</sup>, no le es viable al propietario del inmueble afectado discutir la imposición de la servidumbre pues ella es de origen legal, y por utilidad pública su interés particular debe ceder ante el interés general, siendo el único motivo que puede dar paso a la discusión en el trámite de estos asuntos el monto de la indemnización pues “*Acorde con el artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015, dicho proceso solo contempla la posibilidad de discutir un aspecto del conflicto: el monto de la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre.*”

De donde se desprende que, si fue en el debate propuesto por la indemnización derivada de la imposición de la servidumbre la empresa grupo de Energía de Bogotá vencida, ciertamente su reclamo tampoco resulta de recibo, pues no fue por su demanda que se impuso la servidumbre de conducción de energía, pues ello es un mandato legal y en el aspecto que fue objeto de debate resultó vencida, luego la imposición de la condena en costas se encuentra acertada. En suma, conforme a las consideraciones expuestas, se confirmará la decisión recurrida.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil – Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

#### RESUELVE

**CONFIRMAR** la sentencia apelada, proferida el 23 de septiembre de 2022 por el juzgado civil del circuito de Chocontá, que accedió a la imposición de la servidumbre y condenó en costas a la actora. Aclarando que el valor a pagar debidamente indexado corresponde a la suma de \$34.395.645.

Condenar en costas de esta instancia a la parte demandante, dada la no prosperidad del recurso, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$600.000, a favor de la parte pasiva., en su oportunidad liquídense por el a-quo.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**



**JAIME LONDOÑO SALAZAR**



**GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de casación civil. Sentencia de 30 de noviembre de 2020, radicación N° 23001-31-03-002-2016-00418-01, SC4658-2020.