

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor Juez, informando que el término de traslado de la sustentación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada se encuentra vencido, advirtiéndose que dentro del mismo la parte demandante procedió a descorrerlo. Bucaramanga, treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander

Bucaramanga, treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

De conformidad con lo previsto en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto legislativo 806 de 2020, pasa el despacho a proferir sentencia de segunda instancia, dentro del PROCESO VERBAL DE SERVIDUMBRE promovido por la ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. - ESP en contra de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA - UNAB.

1. DE LA DEMANDA.

La ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. ESP formuló demanda verbal de servidumbre en contra de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA - UNAB en la que se pretende lo siguiente:

- Imponer como cuerpo cierto a favor de la ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. – ESP – ESSA, una servidumbre de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-231720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, de propiedad de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA – UNAB.
- Que como consecuencia de lo anterior, se autorice a la ESSA pasar las líneas de conducción eléctrica por la zona de servidumbre del predio afectado, entre otras actividades necesarias para la constitución de la servidumbre.
- Prohibir a los demandados la siembra de árboles de cultivo de alto porte.
- Fijar el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre de conducción de energía eléctrica en el predio de la demandada en la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$88.697.854).

Las anteriores pretensiones tienen como sustento, entre otros, los siguientes hechos así:

- Que la ESSA tiene contemplada la reconfiguración de subestaciones y la construcción de varias líneas de transmisión, con miras a garantizar la demanda

actual y futura de 740.000 usuarios, ampliando la infraestructura de su sistema de transmisión regional.

- Que la ESSA para lograr el alcance de los objetivos del proyecto anteriormente descrito, suscribió el Contrato No. CT-2016-000141 con la empresa INGENIERÍA, GESTIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRO S.A.S. – INGICAT S.A.S.
- Que dentro del alcance del señalado proyecto se tiene previsto realizar la construcción de la línea de transmisión palos conucos – Floridablanca a 115 kv en doble circuito, con una distancia aproximada de 3 km, obra declarada de utilidad pública y de interés social, la cual debe pasar sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-231720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, de propiedad de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA – UNAB.

2. DE LA CONTESTACIÓN Y SUS EXCEPCIONES.

La parte demandada mediante apoderada judicial dio contestación a la demanda, oponiéndose a las pretensiones, solicitando que en caso de que se accediera a ellas, se rectificara el trazado de la línea de conducción eléctrica en procura de disminuir el daño irrogado a la UNAB por el fraccionamiento del predio y solicitando que la indemnización sea fijada teniendo en cuenta que el daño debe ser reparado integralmente por lo que debe reajustarse la indemnización propuesta por la demandante.

3. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La señora JUEZA CUARTA CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, en providencia proferida en audiencia celebrada el día 15 de abril de 2021, resolvió imponer a favor de la ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. – ESP – ESSA una servidumbre de conducción de energía eléctrica con ocupación permanente de una franja de terrero del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-231720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, de propiedad de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA – UNAB, autorizando a la ESSA para realizar todas las actividades concernientes a la imposición de la servidumbre y señalando las prohibiciones a las que se vería sometida la UNAB.

Así mismo, fijo como indemnización a favor de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA y a cargo de la demandante, la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS (\$125.853.610).

4. DEL RECURSO DE APELACIÓN Y SU TRÁMITE.

Oportunamente la apoderada de la parte demandada, dentro del término legal para tal fin, presentó los reparos en contra la sentencia, motivo por el cual este despacho mediante auto de fecha 20 de mayo de 2021 procedió a admitir la alzada, advirtiendo que a la misma se le daría el trámite contemplado en el artículo 14 del Decreto legislativo 806 de 2020.

Dentro del término de ejecutoria del auto que admitió el recurso de apelación no se solicitaron pruebas, por lo que dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de la ejecutoria de dicha providencia, esto es, el día 27 de mayo de 2021, la apoderada procedió a presentar la sustentación de la alzada, cumpliendo con lo establecido en el parágrafo del artículo 9 del Decreto legislativo 806 de 2020, esto es, remitiéndole copia del escrito a la apoderada de la parte demandante, surtiéndose entonces el correspondiente traslado de la sustentación, advirtiéndose que dentro del término de traslado ésta procedió a recorrerlo, presentando sus alegatos de conclusión.

5. PROBLEMAS JURÍDICOS.

El problema jurídico a resolver, según las particularidades propias de este proceso se circunscribe a lo siguiente:

¿Le asiste razón a la apelante al señalar que se realizó una indebida valoración probatoria de los dictámenes periciales, con fundamento en lo cual el valor de la indemnización a cargo de la ESSA y a favor de la UNAB no constituye una reparación integral?

6. TESIS.

La tesis que se sostendrá frente al problema jurídico planteado es que no se observa una indebida valoración probatoria en la sentencia de primera instancia, no asistiéndole razón a la parte apelante.

Lo anterior con fundamento en las siguientes:

7. CONSIDERACIONES.

La competencia en segunda instancia, de conformidad con lo estipulado en el inciso primero del artículo 328 del Código General del Proceso, está limitada a estudiar los aspectos de inconformidad presentados por el apelante. Significa lo anterior que el superior no podrá pronunciarse en extenso frente al fallo de primera instancia, sino solamente frente a lo que fue objeto de reparo. Veamos entonces las discrepancias planteadas en el presente caso:

Según la apoderada recurrente, la jueza de primera vara desconoció que en la contestación de la demanda se planteó como solicitud especial que el daño fuera reparado integralmente, para lo cual debía ajustar la indemnización ofrecida por el demandante, lo cual resulta imperativo por mandato constitucional (Art. 58 C.N. y Sentencia C-750 de 2015).

Lo anterior, en razón a que la imposición de la servidumbre *“implica un cercenamiento a perpetuidad al propietario del disfrute y goce integral del predio, que conlleva a que la Propietaria no puede disponer del mismo y tiene una limitación en el área física por la imposición de la servidumbre de paso eléctrica, sino que también el demérito del resto de la*

propiedad por las siguientes razones: ---(i) Es sabido que los compradores o inversionistas, en lo posible, se abstienen de comprar predios con servidumbres y frente a iguales condiciones compran uno que no tenga dicha carga, toda vez que el paso de cables de alta tensión, genera temor; ---(ii) tratándose de este tipo de servidumbres sobre el inmueble queda proscrita la siembra de árboles maderables que sobrepasan determinada altura, no puede pastar ni vacunos, ni equino; así mismo ---(iii) los humanos tampoco pueden acercarse a cierta distancia de la construcción de las torres de energía eléctrica, por la exposición al nivel de campo eléctrico que pueda generar las mismas, ---(iv) circunstancias que impiden el desarrollo y aprovechamiento del predio, no solo en el área que compromete la base de la Torre de energía, sino en su área circundante.”

Por otro lado, aduce que el objetivo del nombramiento de un tercer perito es el de dirimir las controversias suscitadas entre los dos primeros, señalando que al dictamen que presente este tercer perito no le caben cuestionamientos, ni existe la posibilidad de contradicción, por lo que la jueza a quo debió definir el valor de la indemnización de conformidad con las sumas allí señaladas.

Frente al punto, considera este Juzgador que la valoración probatoria de la juez de primera instancia fue acertada; veamos:

Para el cálculo de la indemnización a que tiene derecho el dueño del predio, el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 dispone que si la parte demandada no estuviere de acuerdo con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir que se practique el avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre, indicando que el mismo se practicará por dos peritos; uno de la lista de auxiliares del Tribunal Superior correspondiente y otro de la lista de auxiliares suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, advirtiendo que en caso de desacuerdo entre ellos, se nombrará un tercero, el cual dirimirá el asunto.

En lo que atañe al procedimiento para determinar el avalúo de los daños y la tasación de la indemnización con ocasión de la imposición de una servidumbre, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4658 del 30 de noviembre de 2020, siendo Magistrado Ponente el Doctor LUIS ALONSO RINCO PUERTA, dio a entender que tanto el avalúo realizado por los dos primeros peritos, como el elaborado por el tercer perito (perito dirimente), pueden ser objeto de contradicción; lo que quiere decir que cualquiera de ellos es susceptible de cuestionamientos y si los mismos son debidamente sustentados, el juez de conocimiento del proceso puede llegar a desestimar cualquiera; incluso el realizado por el perito dirimente.

Sentado lo anterior y revisada la actuación, se encontró que el perito RICARDO LOZANO BOTACHE incurrió en numerosos errores aritméticos que no fueron justificados debidamente al momento de la contradicción del dictamen; de ahí que dicho trabajo no ofrezca el convencimiento suficiente para tenerlo como soporte del monto indemnizatorio.

Seguidamente se encontró el trabajo realizado por el perito OSCAR OMAR NAVARRO RODRÍGUEZ, quien sorteó con solvencia las inquietudes planteadas tanto por la parte demandante como por la parte demandada. Fue además este perito el primero en poner de presente que en Colombia, para la elaboración del avalúo de daños y la tasación de la indemnización por la imposición de una servidumbre no existe una metodología oficial, quedando al arbitrio del perito la forma de realizarlo, lo cual se ratificó con lo expresado por el tercer perito RAFAEL MORA. No sobra señalar que en el trabajo realizado por el perito NAVARRO se tuvo en cuenta la condición de suelo protegido que ostenta el inmueble, al ser catalogado como suelo ZPE – Zona de preservación del distrito regional de manejo integrado DRMI de Bucaramanga- suelo ABHA – áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH-FP)- y áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua y rondas hídricas (ARNA); de ahí que, de conformidad con esta situación, se haya avaluado el terreno de forma distinta a como se habría hecho con un inmueble de características comerciales.

En aras de dirimir las diferencias surgidas respecto de los dos anteriores trabajos, se designó al perito RAFAEL ENRIQUE MORA, quien si bien tuvo la voluntad de hacer una experticia más completa, incluyendo conceptos que son tenidos en cuenta para realizar este tipo de avalúos en otros países como Costa Rica, lo cierto es que al igual que el primer perito incurrió en varios errores, entre ellos el haber desconocido la condición de suelo protegido del inmueble, lo cual hizo que el valor del terreno por metro cuadrado fuera muy superior.

Entre otros conceptos incluidos por el perito MORA, resalta el denominado “desvalorización”, frente al cual ha de decirse, en primer lugar, que no existe un análisis que respalde con suficiencia la desvalorización del predio y en especial su monto; de otra parte, para determinar el porcentaje de pérdida de valorización del inmueble se sirvió del concepto emitido por unos especialistas vía telefónica, quienes no tuvieron la oportunidad de visitar el predio, ni de revisar la documentación en la que pudieran identificar la condición de suelo protegido o de preservación natural que tenía el inmueble.

Así mismo, estima este despacho que el concepto de desvalorización no puede consistir en el valor comercial del inmueble reducido en un porcentaje, como lo calculó este perito, pues el inmueble goza de unas características especiales – suelo protegido- que ameritan un tratamiento especial. Adicionalmente, si bien debe buscarse una indemnización justa, lo cierto es que la misma no puede convertirse en fuente de enriquecimiento.

Se observa igualmente que el perito MORA RODRIGUEZ incurrió en errores aritméticos que, a pesar de que fueron aceptados expresamente por él, de todos modos afectan el resultado del trabajo realizado.

Valga precisar que las deficiencias previamente anotadas no fueron completamente aclaradas por el perito en su interrogatorio. Adicionalmente, dicha experticia no cumplió con el objetivo que impone el Decreto 1073 de 2015 consistente en dirimir las diferencias surgidas entre los dos primeros peritos, pues lo cierto es que no se pronunció al respecto.

Por el contrario, se enfocó el perito en realizar un nuevo trabajo, como si del primer peritaje se tratara, desconociendo que su labor, por imperativo legal, era zanjar las diferencias existentes entre los dos primeros expertos.

Anduvo entonces por buena senda la Jueza de primera vara al determinar que el peritazgo más acertado era el presentado por el perito OSCAR OMAR NAVARRO, el cual, entre otros, mejoraba ostensiblemente la indemnización propuesta por la parte demandante.

Siendo así las cosas, se procederá a confirmar la sentencia proferida en audiencia celebrada el día quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021), por el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

Ante la no prosperidad de la alzada se condenará en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante.

Sin más consideraciones, el Juzgado Décimo (10º.) Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida en audiencia celebrada el día quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021) por el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: Una vez se surta la notificación de la presente decisión, se ordena devolver el expediente a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA
JUEZ

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
Para NOTIFICAR a las partes el contenido del anterior auto, éste se anota en la Lista de ESTADOS No. <u>0140</u> que se publica en el micrositio web de éste Juzgado durante todas las horas hábiles del día <u>31/08/2021</u>
CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario