

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
DESPACHO TERCERO DE LA SALA CIVIL FAMILIA
SALA TERCERA DE DECISIÓN

Para ver la Carpeta digital utilice este enlace [43590](#)

Proceso: Verbal-Servidumbre
Demandante: Promigas S.A. E.S.P.
Demandado: C.I. Grupo Agromar S.A.

Barranquilla, D.E.I.P., primero (01) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Teniendo en cuenta, que la Ley 1231 de 2022 volvió legislación permanente varias normas del decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, que modificó entre otros aspectos, el trámite específico de las apelaciones de sentencias en el área civil y familia, se procede a decidir por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra los numerales quinto y sexto de la parte resolutive de la sentencia del 22 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda pueden ser expuestos así:

- 1.- Mediante la Resolución No. 00709 del 30 de abril de 2019, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales -ANLA otorgó a Promigas S.A. E.S.P. licencia ambiental para la “Construcción y Operación del Gasoducto Paiva-Caracolí”, cuyo trazado (82.76 Km) recorre la jurisdicción de los municipios de Santa Rosa, Clemencia y Santa Catalina en el departamento de Bolívar, y Piojó, Luruaco, Sabanalarga, Usiacurí, Baranoa y Malambo en el departamento del Atlántico.
- 2.- El proyecto debe pasar necesariamente por el inmueble de propiedad de C.I. Grupo Agromar S.A., ubicado en Malambo-Atlántico, e identificado con M.I. 041-143510. El área por afectarse por la servidumbre del gasoducto es de 548 metros lineales de tubería, con un ancho de 6 metros, para un total de 3288 m2 de servidumbre.
- 3.- De acuerdo con el dictamen pericial realizado, el valor de la indemnización es de \$33.342.440,00.

Servidumbre (40%)	\$4.183.040,00
Indemnización por daños	\$20.457.600,00
Especies y mejoras	\$8.192.400,00
Total	\$33.342.440,00

- 4.- Promigas S.A. E.S.P. adelantó el proceso de negociación directa con C.I. Grupo Agromar S.A. sin que fuera posible llegar a un acuerdo respecto del monto a indemnizar

por las afectaciones que se llegaran a causar en el predio, por lo que se hace necesario la presentación de la demanda de imposición de servidumbre.

2. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda le correspondió en primera instancia al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, donde mediante auto del 5 de septiembre de 2019, se admitió la demanda, se autorizó la consignación de la suma de \$33.342.440,00 a órdenes del despacho y a favor de la demandada, y se señaló fecha para la diligencia de inspección judicial al inmueble.

El 25 de octubre de 2019, se practicó audiencia de inspección judicial.

El 30 de octubre de 2019, la parte demandante aportó la constancia de consignación.

El 19 de febrero de 2020, C.I. Grupo Agromar S.A. contestó la demanda, oponiéndose parcialmente a las pretensiones, oponiéndose al valor total estimativo de la indemnización propuesto por la demandante.

El 13 de julio de 2022, se llevó a cabo la audiencia inicial, en la que se recibieron los interrogatorios de parte, se fijó el litigio y se efectuó el decreto de pruebas.

El 8 de septiembre de 2022, se llevó a cabo la continuación de la audiencia, se recibieron los testimonios de los peritos Jorge Donado y Luis Beleño, así como del señor Calixto Fábregas.

El 20 de septiembre de 2022, se efectuó la inspección judicial al predio.

El 15 de febrero de 2023, se continuó la diligencia, se escucharon los alegatos de los apoderados judiciales.

El 22 de febrero de 2023, se continuó la audiencia, se dictó sentencia así; (i) Imponiendo la servidumbre legal de transporte de gas y tránsito sobre el inmueble identificado con M.I. 041-143510, (ii) Otorgando las respectivas autorizaciones a Promigas S.A. E.S.P., (iii) Imponiendo las respectivas prohibiciones a C.I. Grupo Agromar S.A., (iv) Ordenado la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula, (v) Ordenando a Promigas S.A. E.S.P. pagar a favor de C.I. Grupo Agromar S.A., por concepto de indemnización por la servidumbre impuesta, la suma de \$864.611.600; menos los \$33.342.440 previamente consignados a órdenes del despacho, y (vi) se fijaron como costas a cargo de la demandante, como agencias en derecho la suma del 6% del valor que resulte de liquidar la condena impuesta. Contra los numerales quinto y sexto de esta decisión, la parte demandante interpuso recurso de apelación. El recurso se concedió en el efecto suspensivo.

3. CONSIDERACIONES DEL A-QUO

Con respecto a las mejoras y cultivos existentes, y que fueron arrasados por la servidumbre, acoge la experticia presentada adjunta con la demanda, y la declaración de Calixto Fábregas. No tiene en cuenta el dictamen respecto del porcentaje del valor del metro por concepto de

servidumbre dado al predio continuo (El Cielo), por no contar con la declaración del perito que elaboró dicho dictamen. Frente al valor del m², se acoge a la experticia de Luis Beleño, quien sí señaló los predios objeto de comparación, e indicó que el predio es de expansión urbana con uso de suelo industrial de intensidad media, concordando con las certificaciones de la Secretaría de Planeación Municipal de Malambo, esta última entidad, no fue tomada en cuenta por el perito Jorge Donado. Deducción de 30% (no se efectuó en el peritazgo) por vía de acceso destapada del predio (\$56.000), a diferencia de los predios comparados, que tienen acceso por la vía asfaltada. Respecto del anterior monto, fijó el valor del metro cuadrado en la franja de servidumbre, el cual será del 40% (\$22.400), tal como lo señaló el perito Jorge Donado, por ser el monto que siempre reconoce Promigas. En lo que respecta a la indemnización por daños, que corresponde a la vía paralela (13.978 m²), se reconocerá acorde al valor del metro cuadrado del predio (\$56.000), sin la deducción del perito Jorge Donado (%40), quien no sustentó por qué hacer dicha reducción en la indemnización por daños.

4. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

Fijó sus reproches contra la sentencia de primera instancia así: (i) El dictamen pericial aportado por la demandada no debió ser tenido en cuenta para establecer el valor de la indemnización por la servidumbre deprecada, (ii) El predio “San Blas Lote B” no cuenta con plan parcial por lo tanto el valor de la franja de la servidumbre debe determinarse a partir del valor de la tierra rural, conforme el artículo 24 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC y no utilizando valores de predios con características disímiles, (iii) El dictamen pericial aportado por Promigas S.A. E.S.P. cuenta con todas las condiciones para ser valorado, y (iv) La tasación de la servidumbre ajustada a derecho.

5. ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El recurso de apelación contra la sentencia fue admitido en auto de marzo 10 de 2023. Acto seguido, el 21 de marzo de 2023, la parte demandante sustentó el recurso de apelación. Luego, el 28 de marzo de 2023, se fijó en lista el traslado de la sustentación. Al día siguiente, describió traslado la demandada. Posteriormente, el 31 de marzo de 2023, se fijó en lista nuevamente el traslado de la sustentación. Y el 11 de abril de 2023, describió traslado la demandada.

Surtidas las etapas procesales correspondientes, procede la Sala Tercera de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a resolver.

CONSIDERACIONES

Previo a iniciar el análisis del caso concreto, es necesario resaltar que esta Sala de Decisión entrará a resolver este recurso de alzada, limitándose a los reparos efectuados por el recurrente/demandante, tal como lo señala el artículo 328 del Código General del Proceso.

En el caso bajo estudio, no existe discusión frente a la imposición de la servidumbre legal de transporte de gas y tránsito sobre el inmueble identificado con M.I. 041-143510, el

otorgamiento de las respectivas autorizaciones a Promigas S.A. E.S.P. y prohibiciones a C.I. Grupo Agromar S.A., así como tampoco de la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula.

En el presente asunto, el demandante se limitó a recurrir los numerales quinto y sexto de la parte resolutive de la sentencia del 22 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, en los cuales se estableció el monto a indemnizar por concepto de la servidumbre impuesta, y se fijaron las costas y agencias en derecho. Apuntando sus reproches, a la valoración dada al dictamen pericial aportado por la parte demandada.

Descendiendo al estudio de las inconformidades formuladas, se prosigue con el escrutinio del dictamen pericial aportado por C.I. Grupo Agromar S.A. al momento de contestar la demanda.

El dictamen pericial allegado por la parte demandada, fue practicado por el perito Luis Guillermo Beleño Villamizar, quien para acreditar su idoneidad, aportó certificación expedida por la Corporación Autoregulator Nacional de Avaluadores – ANA, en donde se acredita su estado “Activo”, e inscrito en la siguiente categoría y alcances: “*Inmuebles Urbanos*”, adicionalmente, inscribió “Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la Categoría Inmuebles Urbanos (...)” ^[Véase nota1].

De acuerdo con lo anterior, y en concordancia con el artículo 5 del Decreto 556 de 2014, el perito avaluador Luis Beleño se encuentra inscrito en la categoría “*Inmuebles Urbanos*”, cuyos alcances son los siguientes “*Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado*”.

En lo referente al predio objeto de servidumbre, se tiene que el inmueble identificado con M.I. 041-143510 corresponde a un “*Tipo Predio: RURAL*”, tal como se observa en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad ^[Véase nota2]. Por su parte, la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Malambo certifica que el suelo del mentado predio es de “*EXPANSIÓN URBANA de Uso INDUSTRIAL INTENSIDAD MEDIDA*”, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 016 del 23 de septiembre de 2011, por el Concejo Municipal de Malambo ^[Véase nota3].

Ahora, es de aclarar que pese a ser catalogado como predio con suelo de expansión urbana, no se demostró en el plenario que el inmueble ostentara un plan parcial adoptado, por lo que, el predio no estaría dentro de los alcances permitidos a la categoría en que pertenece el perito avaluador de la parte demandada.

¹ 00ExpedienteDigitalizado; Pág. 167-227.

² Ibídem; Pág. 38, 117, 193.

³ Ibídem; Pág. 144-164.

Es dable recordar, que esta misma norma estipula la categoría de “*Inmuebles Rurales*”, cuyos alcances para los evaluadores son: “*Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales*”.

Incluso, entrando más en detalle y con relación a la presente litis, se encuentra también una categoría para los evaluadores, denominada “Intangibles Especiales”, cuyos alcances son: “*Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores*”.

En conclusión, el señor Luis Beleño; perito evaluador para inmuebles urbanos, no es el idóneo, ni se encuentra facultado, para efectuar la práctica de un dictamen pericial sobre este predio rural, motivo suficiente, para que esta Sala de Decisión no acoja su experticia.

Por otra parte, se cuenta con el dictamen pericial aportado por la parte demandante, el cual fue realizado por el perito evaluador Jorge Donado, quien se encuentra certificado para realizar su labor en las categorías, Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales e Intangibles Especiales.

Frente a esta experticia, la parte demandada reprocha que la misma, (i) carece del muestreo de predios similares para determinar el valor del m² del lote objeto de imposición de servidumbre, como se estipula en los artículos 1 y 10 de la Resolución 620 de 2008 ^[Véase nota⁴], y (ii) no consultó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Malambo para determinar el uso del suelo del predio.

De entrada, se advierte que en el dictamen pericial no se hizo referencia al muestro de predios similares. Sin embargo, al momento de ser interrogado; en audiencia del 8 de septiembre de 2022, el perito Jorge Donado explicó que los datos arrojados en su experticia, fueron producto del muestreo efectuado a cinco predios de similares condiciones, arrojando el valor de \$32.000.000.00 por hectárea en dicha zona.

⁴ Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

De otro lado, se reconviene al perito por no tener en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Malambo para determinar el uso del suelo del predio, en este caso, como suelo de “*expansión urbana de uso industrial intensidad medida*”.

No obstante, resulta necesario indicar que si bien estamos ante un predio de expansión urbana, este no cuenta con un Plan Parcial Adoptado, por lo que su valoración debe hacerse con la condición de tierra rural, y con las características económicas y físicas vigentes. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 24 de la Resolución 620 del 2008 ^[Véase nota⁵].

Corolario de lo expuesto, y luego de examinados los dictámenes periciales, esta Sala de Decisión se acogerá a la experticia anexa al escrito de demanda, y los valores señalados en ella. Con una corrección en el valor otorgado al ítem de servidumbre, puesto que al verificar las operaciones aritméticas de ese dictamen se aprecia un error meramente numérico, se tomó como área 3.268 m², siendo el correcto 3.288m², arrojando el siguiente total:

Items	Valor total
Servidumbre (40%)	\$4.208.640
Indemnización por daños	\$20.967.000
Especies y mejoras	\$8.192.400
Valor total indemnización servidumbre	\$33.368.040

En el escrito de sustentación, no existe una argumentación concreta y específica que haga referencia al por qué debe revocarse la condena al pago de costas impuesta por el A Quo a la parte demandante en el numeral 6° de su providencia, podría suponerse que ello se consideró como la mera consecuencia de que prosperaran la totalidad de las pretensiones de la demanda al reducirse, en segunda instancia, el monto de la indemnización a la suma ofrecida y efectivamente pagada al inicio y al desaparecer la condena dineraria establecida en el numeral 5°, debería desaparecer la condena en costas al resultar vencedora del proceso la demandante.

Sin embargo, teniendo en cuenta que la orden de pagar una diferencia así sea minúscula, se mantiene a causa del error aritmético cometido en el dictamen pericial aportado por ella y que el Juzgado solo aplicó un porcentaje mínimo del 6% de la liquidación final de esa condena se mantendrá ese numeral en la forma en que fue redactado por el a quo.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Tercera de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

RESUELVE

⁵ Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

1º) Modificar el numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia del 22 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, y en su lugar, se dispone:

“QUINTO: ORDENAR A PROMIGAS S.A. ESP, PAGAR a favor de CI GRUPO AGROMAR S.A. por concepto de VALOR TOTAL de INDEMNIZACION por la SERVIDUMBRE impuesta la suma de TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUARENTA PESOS ML (\$33.368.040), debiendo deducir de dicho pago el valor de TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS ML (\$33.342.440) consignado en el trámite del proceso, quedando un saldo pendiente de pago por la suma de VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS ML (\$25.600), que deberá ser canceladas dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído, fecha a partir de la cual se causará un interés del 6% anual, de acuerdo a lo pregonado en el artículo 1617 del C.C.-

2º) Confirmar el numeral sexto de la parte resolutive de la mencionada sentencia del 22 de febrero de 2023.

3º) Condénese al pago de costas en esta instancia a la parte demandada. Estímese las agencias en derecho de segunda instancia, en la suma de \$2.000.000.

Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al A Quo, por Secretaría de esta Sala remítasele un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del juzgado de origen y póngase a su disposición lo actuado por esta Corporación, en forma digital que permita la funcionalidad que el Consejo Superior asigne.

Notifíquese y cúmplase

Alfredo De Jesus Castilla Torres

Juan Carlos Corón Díaz

Carmina Elena González Ortiz

-

Firmado Por:

Alfredo De Jesus Castilla Torres
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Carmifia Elena Gonzalez Ortiz
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Juan Carlos Ceron Diaz
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

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: **2ee95d980cdc3ba063c7f7e3ab72af699904d07c0432188b8bac20bf4279019f**

Documento generado en 01/09/2023 08:21:43 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>