

**República de Colombia
Departamento de Santander**



Tribunal Superior del Distrito Judicial

San Gil

Sala Civil Familia Laboral

REF: PROCESO VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE GASODUCTO Y TRÁNSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE propuesto por **TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. E.S.P.- TGI S.A.** contra **LUCILA INÉS, MIGUEL ÁNGEL, OLGA VITALIA ESCAMILLA RUSSI y COMBUSTIBLES DEL TERCER MILENIO S.A. TRILENIO S.A..**

RAD: 68-861-3113-001-2019-00059-01

En Apelación de Sentencia.

PROCEDENCIA: Juzgado Primero Civil del Circuito de Vélez

M.S. Javier González Serrano

San Gil, veintiocho (28) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Se resuelve el **Recurso de Apelación** que se interpusiera por el apoderado de la demandante, Transportadora de Gas Internacional S.A. E.S.P.- TGI S.A., contra la sentencia proferida el 25 de enero de 2023, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Vélez y que pusiera término al proceso referido.

Antecedentes

1º. La sociedad Empresa Transportadora de Gas Internacional S.A. E.S.P., a través de su representante legal que obra mediante apoderado judicial, llamó a juicio a Lucila Inés, Miguel Ángel y Olga Vitalia Escamilla Russi y a la sociedad Combustibles Tercer Milenio S.A. – TRILENIO S.A., pretendiendo lo siguiente:

Imponer como cuerpo cierto servidumbre legal de gasoducto y tránsito, con ocupación permanente, con fines de utilidad pública, a favor de la empresa demandante y en contra de los demandados, sobre el terreno descrito en los hechos; señalar el monto de la indemnización en la suma de once millones trescientos noventa mil pesos (\$11.390.000) y ordenar su pago con base en los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso; ordenar que la sentencia respectiva sobre la servidumbre legal administrativa de gasoducto y tránsito se inscriba en el correspondiente folio de matrícula

inmobiliaria No. 324-28899 de la ORIP de Vélez; y, se condene en costas, gastos y agencias en derecho, en caso de oposición de los demandados.

Los supuestos de hecho en que se cimentó lo impetrado, bien se pueden sintetizar de la siguiente manera:

La demandante, es una empresa de servicios públicos domiciliarios, que presta el servicio de transporte de gas combustible por gasoducto y con el objeto de atender la demanda de gas en el país y evitar su desabastecimiento, realiza trabajos que afectan la propiedad privada; que la ruta del gasoducto Boyacá-Santander (Troncal Otero-Santana), se construiría por el predio denominado Lote/El Hogar, ubicado en la vereda el Centro, del municipio de Barbosa, Santander, identificado con el F.M.I. No. 324-28899 de la ORIP de Vélez, que la servidumbre de gasoducto y tránsito que atravesará el predio está compuesta por dos tramos, así: Tramo 1: 94.66 metros de largo por 6 metros de ancho, para un área de 568 m^2 ; tramo 2: 23 metros de largo por 23 metros de ancho, para un área de 529 m^2 . Total el área ocupada por los tramos es de 1.097 m^2 , teniendo interés en que sea permanente, beneficiándose y legalizando la servidumbre señalada en los términos de los artículos 56, 57 y 117 de la Ley 142 de 1994 y el decreto único reglamentario 1073 de 2015.

2º. Se contestó la demanda en el siguiente sentido:

Mediante profesional del derecho, Lucila Inés, Miguel Ángel y Olga Vitalia Escamilla Russi, dieron respuesta al libelo indicando que el área de afectación con la servidumbre deprecada, corresponde a una zona de “*expansión urbana*”, de conformidad a la certificación expedida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio de Barbosa y que, no solo se afectaría la porción de terreno que plantea la demandante, sino además la franja de terreno que va desde las antigua vía del ferrocarril al río Suárez; objetaron el dictamen pericial presentado por la entidad demandante, denominado “*Avalúo COPCO-201811011-CI*”, arguyéndose que según el certificado de uso de suelo, expedido por la Secretaría de Planeación de Barbosa, el predio donde se requiere la servidumbre es de la naturaleza indicada, se insiste de “*expansión urbana*”, como se podía apreciar del Certificado de tradición No.324-28899, que lo refiere como predio urbano.

Solicitaron, la práctica de un avalúo en torno a los daños que se causen y la tasa de indemnización a la que haya lugar por la imposición de la servidumbre de conformidad con el artículo 3 de la Ley 1274 de 2009.

La sociedad Combustibles Tercer Milenio S.A. – TRILENIO S.A. guardó silencio.

Fallo Impugnado

El 25 de enero de 2023, se profirió sentencia, mediante la cual se impuso la servidumbre deprecada, la inscripción de la decisión en el folio de matrícula respectivo; se condenó a la demandante al pago de la suma \$95.195.466 a favor de los demandados Lucila Inés, Miguel Ángel y Olga Vitalia Escamilla Russi, propietarios del predio gravado con servidumbre cuya imposición se decreta; también se condenó a la demandante a pagar a favor de los peritos los honorarios allí determinados; y, se condenó en costas a la entidad demandante, señalándose como agencias en derecho la suma de \$3.807.819.00.

Lo así resuelto por el juzgado, se apoyó en las consideraciones que se resumen de la siguiente manera:

Luego de referir algunas normas sobre la imposición de servidumbres, indicó que el problema jurídico a dilucidar, consistía en determinar sí, en el presente asunto se debe modificar el estimativo de perjuicios e indemnización, derivados de la imposición de la servidumbre pretendida por la

entidad demandante, o en su defecto, debía acogerse el valor inicialmente presentado por la entidad actora.

En tal sentido denota que la parte actora en la demanda se señaló como monto de la indemnización la suma de \$11.390.00.00., fincados en los estimativos avalúos, inventarios y pruebas aportadas en el proceso. A su vez que, de conformidad con la oposición de los demandados Lucila Inés, Miguel Ángel y Olga Vitalia Escamilla Russi, consideró necesario acoger la opción valuatoria más adecuada e integral, en la cantidad que ha de reflejar, o al menos, resarcir la real afectación que se da con el gravamen a imponer.

Consideró igualmente que acreditada quedó la categoría del uso del suelo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 324-28899, como zona de “*expansión urbana*” 1, que establece vocación residencial y cobija la totalidad del inmueble, con excepción del lindero que da con el río Suárez, tal como lo refiere el Decreto 2811 de 1974 artículo 83, clasificación que como lo corrobora el artículo 5 de la Resolución No. 620 de 2008, el único elemento a tener en cuenta es el Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación.

Ahora que, en atención a lo dispuesto en el art. 24 de la Resolución referida, para la valoración de los predios incluidos

en las áreas de expansión urbana, se llevará a cabo teniendo en cuenta las condiciones físicas, de ubicación y económicas vigentes. Al respecto considera que para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta, de conformidad con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 de 2006, que 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.

Que en atención a dichos parámetros el dictamen elaborado por Alirio Alvarado Ávila, cumplía con la metodología establecida reglamentaria para tal fin, puesto que en su experticia cuando describió el primer método, tuvo en cuenta la destinación rural agropecuaria del bien inmueble, ahondando en la valoración de las condiciones físicas y económicas vigentes, la destinación actual que se da, así como su capacidad productiva, siendo el dictamen que acoge el Despacho por ajustarse a la normatividad.

También el Juzgado de instancia, sostuvo que frente a los demás métodos usados por el perito referido con anterioridad, debían ser descartados, así: “...*método de homogenización de valores o comparativo*”, al considerar un supuesto de hecho que no se ha dado, esto es, que el uso del suelo del predio cambiara a urbano; “*método residual*”, se descartaba porque

es utilizado cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente el predio, lo que no ocurre en el caso de marras; por último, en cuanto al “*método de comparación de valores*”, fue descartado por cuanto el predio sirviente no cuenta con “*plan parcial*” o “*licencia de construcción vigente*”.

Los demás experticios no fueron tenidos en cuenta por los siguientes motivos:

i) Avalúo de la parte demandante: Fue elaborado en el año 2018, no se observa la valoración del terreno afectado, concluyendo solo afectaciones en pastos y cercas, sin la debida apreciación del certificado de uso de suelos, ni de la posible destinación del predio que quedará gravado con la servidumbre de tránsito a imponer; *ii)* dictamen rendido por Raúl Galvis Torres, utilizó el método de encuesta, sin dar cumplimiento a las previsiones del artículo 9 de la Resolución 620 de 2008, pues no aportó los formatos de encuestas y en la tabla de la misma se refiera a una hectárea, dimensión distante del predio objeto de valoración; *iii)* el dictamen rendido por Abraham Suárez Téllez, al igual que el dictamen anterior, fue allegado sin las correspondientes encuestas, aunado a que tampoco tuvo en cuenta el certificado de uso del suelo del inmueble identificado con el FMI 324-28899, determinante para realizar el avalúo encomendado.

Señala además la *A Quo*, que no se debe descartar la afectación de la imposición de una servidumbre legal de gasoducto y tránsito, con ocupación permanente, que difiere de la simple distribución de gas combustible para servicios públicos domiciliarios, como lo pretende hacer ver la apoderada actora, toda vez que la servidumbre a imponer comporta las mismas restricciones que asemejan la servidumbre petrolera y con ello las afectaciones que igual suelen darse.

Finaliza indicando que, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 7, art. 2.2.3.7.5.2. del Decreto 1073 de 2015, en concordancia con lo reglado en el artículo 24 de la Res. No. 620 de 2008 del I.G.A.C., se acoge el avalúo dado a la servidumbre legal de gasoducto y tránsito con ocupación permanente y el monto de la indemnización, derivada de los perjuicios que se puedan ocasionar, elaborado por Alirio Álvarez Ávila, asignado al primer método expuesto, por valor de \$95.195.466.00..

Impugnación

La parte actora a través de su apoderada considera que no le asiste razón al Juzgado de instancia para establecer el valor de la indemnización conforme a lo establecido por el perito

Alirio Álvarez Ávila, puesto que se dio aplicación a la Ley 1274 de 2009, la cual trata de servidumbres petroleras, a pesar de considerar que el presente proceso debía regirse por la Ley 142 de 1994.

Alega que, conforme a la norma especial aplicada al presente proceso, art. 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015, únicamente podrán valorarse los elementos existentes, luego del auto admisorio de la demanda y demás mejoras necesarias para el predio, denotando que a la fecha, el predio no cuenta con un plan parcial, por lo cual no es procedente pretender tomar un valor a futuro, cuando la norma es clara y determina las formas de avaluar la servidumbre. Aunado a ello, el inmueble presenta limitaciones físicas, es propenso a deslizamientos, posee pendientes, áreas de protección ecológica y ambiental, además de que posee vulnerabilidad, humedales, ondulaciones que presentan deslizamientos en el territorio por lo que a la fecha y como lo ha descrito el perito, el predio no es apto para ser expandido como zona urbanizable.

Al tiempo que, el avalúo presentado por TGI S.A E.S.P., cumple con la normatividad de avalúos vigente, que evidencia que la valoración del terreno total intervenido que es de (1.097 mts²), diferenciando el valor de la afectación del terreno en dos franjas intervenidas de acuerdo con la naturaleza de afectación. En este además se realiza un análisis pormenorizado de lo siguiente: Identificación plena del

inmueble, área de la franja de la servidumbre, porcentaje de afectación, infraestructura que será necesaria para el ejercicio de la servidumbre, determinación del valor de la indemnización a pagar y la metodología utilizada para ello. Y se concluye con la determinación del monto de indemnización por la servidumbre.

Réplica de los No Recurrentes

Habiéndose corrido el traslado respectivo, los no recurrentes guardaron silencio.

Consideraciones para Resolver

Se hace necesario, en principio, observar que, no se echan de menos presupuestos formales que impidan el pronunciamiento de fondo a que haya lugar. A su vez, se detenta la competencia funcional para resolverse el recurso de apelación que se interpusiera contra la sentencia que resolviera en la primera instancia el presente proceso.

Como se denota de los antecedentes se interpuso demanda para la imposición de servidumbre para el paso del conducto de gas domiciliario sobre un inmueble ubicado en el municipio de Barbosa. Al respecto, el ámbito de la apelación solo alude

al monto de la indemnización que se estime procedente por la aludida afectación. Por consiguiente, solo éste aspecto será el objeto del análisis que en derecho corresponda y bajo los parámetros de la competencia funcional del Juez Civil en Segunda Instancia, en los términos del art. 328 del C.G.P..

En efecto, en la primera instancia se fijó el monto de la indemnización luego de haberse considerado que en el trámite del proceso se habían practicado varios dictámenes periciales y que su ponderación, de conformidad con lo allí analizado, conllevaba a que debía ser acogido el emitido por el perito Alirio Alvarado Ávila, que hizo la estimación del monto a indemnizar por la suma de \$95.195.466.00.

Ahora, los reparos de la sociedad TGI S.A E.S.P., se orientaron a que en suma se acepte el dictamen que la sociedad presentó y que erró el juzgado al emitir la decisión y aceptar el aludido dictamen. En particular que los yerros de ponderación probatorio se contrajeron a tres aspectos: *i)* Porque se apoyó en la Ley 1274 de 2009 y no en la Ley 56 de 1981 (art 57), teniendo como Decreto Procedimental 1073 de 2015; *ii)* por soportarlo en que el terreno detenta un “*Plan Parcial no aprobado*”, cuando desconocía sobre la condición legal urbanística del predio objeto del avalúo; y *iii)* porque la

peritación no tuvo en cuenta las limitaciones físicas del terreno siendo no *“apto para ser expandido como zona urbanizable”*.

El fundamento normativo legal o reglamentario para los avalúos de servidumbres de gas:

Se fustigó el fallo de primera instancia al considerarse que se erró al aceptar el dictamen del señor Alirio Alvarado Ávila, porque, de un lado se apoyó en la Ley 1274 de 2009 y no en la Ley 56 de 1981 (art 57), teniendo como Decreto Procedimental 1073 de 2015 y en particular porque debía atenderse lo previsto en el art. 2.2.3.7.5.3, que alude a lo siguiente: *“Sólo podrán evaluarse las mejoras existentes al momento de notificarse el auto admisorio de la demanda y las efectuadas con posterioridad siempre y cuando sean necesarias para la conservación del inmueble.”* Ello era factible jurídicamente, porque explícitamente así podía inferirse del art. 1º del C.G.P., que permite la aplicación de normativas especiales.

Ahora, la Ley 56 de 1981 se profirió por el Congreso de la República con el siguiente objetivo: *“Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras.”* Y si bien se aluden a ciertas servidumbres no hay

en su texto una referencia explícita a estos gravámenes para ductos de gas.

A su vez, el Decreto 1073 de 2015, mediante el cual se hizo amplia compilación de la normativa del sector “*Minero Energético*”, alude a la forma en que debe adelantarse la prueba pericial en los procesos de servidumbre de que trata dicha normativa. Allí se establece, a través de la Sección 5, titulada como “*De las Expropiaciones y Servidumbre*”, lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.3.7.5.1. Procesos judiciales. Los procesos judiciales que sean necesarios para imponer y hacer efectivo el gravamen de servidumbre pública de conducción de energía eléctrica, serán promovidos, en calidad de demandante, por la entidad de derecho público que haya adoptado el respectivo proyecto y ordenado su ejecución, de acuerdo con los requisitos y el procedimiento, señalados en este Decreto.

ARTÍCULO 2.2.3.7.5.3. Trámite. Los procesos a que se refiere este Decreto seguirán el siguiente trámite:

...

El avalúo se practicará por dos peritos escogidos así: Uno de la lista de auxiliares del Tribunal Superior correspondiente y el otro de la lista suministrada con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En caso de desacuerdo en el dictamen, se designará un tercer perito escogido de la lista suministrada por el mencionado Instituto, quien dirimirá el asunto.

...

Sólo podrán evaluarse las mejoras existentes al momento de notificarse el auto admisorio de la demanda y las efectuadas con posterioridad siempre y cuando sean necesarias para la conservación del inmueble.

Al respecto debe en principio denotar esta Colegiatura, que, la Ley 1274 de 2009, fue emitida con el siguiente fin: “*Por la cual se establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras*”. Este cuerpo legal en su art. 1º estableció el alcance de esta clase de gravámenes, así:

“Servidumbres en la Industria de los Hidrocarburos. La industria de los hidrocarburos está declarada de utilidad pública en sus ramos de exploración, producción, transporte, refinación y distribución. Los predios deberán soportar todas las servidumbres legales que sean necesarias para realizar las actividades de exploración, producción y transporte de los hidrocarburos, salvo las excepciones establecidas por la ley.

Se entenderá que la servidumbre de ocupación de terrenos comprenderá el derecho a construir la infraestructura necesaria en campo e instalar todas las obras y servicios propios para beneficio del recurso de los hidrocarburos y del ejercicio de las demás servidumbres que se requieran.”

Además, allí se señala un procedimiento especial para efectos de la indemnización. Y en cuanto al ámbito de lo que debe valor el respectivo perito, en el art. 5 num. 5, se estableció lo siguiente:

“...Para efectos del avalúo el perito tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que la servidumbre genere sobre el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios, sin perjuicio de las reclamaciones posteriores que pueda presentar el propietario, poseedor u ocupante de los predios afectados por daños ocasionados a los mismos durante el ejercicio de las servidumbres. No se tendrán en cuenta las características y posibles rendimientos del proyecto petrolero, ni la potencial abundancia o riqueza del subsuelo, como tampoco la capacidad económica del contratista u operador. La ocupación parcial del predio dará lugar al reconocimiento y pago de una indemnización en cuantía proporcional al uso de la parte afectada, a menos que dicha ocupación afecte el valor y el uso de las zonas no afectadas.”

En tal orden de ideas, esta Colegiatura no debe dejar de resaltar que incluso independiente de la normativa que aplique, lo cierto es que la servidumbre, sin distingo alguno conlleva una determinada afectación al predio sirviente. Ello por consiguiente debe generar necesariamente una indemnización. Y como tal debe estar orientada a su resarcimiento integral porque no puede ser otro el alcance, habida cuenta que se trata de compensar patrimonialmente una afectación que tiene unas connotaciones particulares, amén de que será permanente.

Por consiguiente, la juzgadora de primera instancia explicó acertadamente que, de conformidad con lo expuesto en la Ley 142, explícitamente por así imponerlo el art. 57, era procedente

aplicar la referida Ley 56 de 1981 porque se previó allí que “... *el propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización, de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.*” Y bajo el entendido de la normativa atrás citada, claramente se colige que éste primer reparo no puede tener vocación de prosperidad.

De igual manera, se hace necesario aclarar que la Resolución 620 de 2008, establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, siendo norma aplicable para evaluar servidumbres gasoductos, por cuanto mal se haría si se pasara por alto que desde el punto de vista material, para el caso de marras, las áreas de terreno objeto de la servidumbre deprecada, serán ocupadas con las tuberías correspondientes, al gasoducto Boyacá-Santander, troncal Otero Santana, imposibilitando su explotación económica o provecho de cualquier otra índole.

La condición jurídica del inmueble sirviente de la servidumbre:

El segundo reparo a la decisión de primera instancia lo centra la parte demandante en lo siguiente:

Se fustigó igualmente del fallo recurrido que se acogió el dictamen de un perito que “...*respecto del plan parcial no aprobado del predio en mención, se pudo determinar mediante*

el interrogatorio realizado en la contradicción del dictamen que el señor perito desconocía sobre la condición legal urbanística del predio objeto del avalúo ya que indicó en el interrogatorio que desconocía de la existencia de un plan parcial aprobado”. Esto conllevaba a que “...las encuestas económicas presentadas por la investigación directa con las lonjas dieron /an/ un concepto de valor errado debido a que se pudo haber asumido que el predio tenía tanto la normatividad de Zona de expansión Urbana y también el plan parcial aprobado, situación que como es de conocimiento del despacho no es cierta. Por ende tales encuestas carecían de valor.

También se cuestionó por la recurrente el alcance que le diera la juzgadora al terreno como zona de expansión urbana, lo cual conllevaba un mayor valor del terreno, pero que se erró “...toda vez que, para que el predio objeto de litigio... conforme a la norma especial aplicada al presente proceso, la cual es el art.2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015, únicamente podrán valorarse los elementos existentes luego del auto admisorio de la demanda y demás mejoras necesarias para el predio...”. Advirtiéndole que a la fecha el predio no contaba con un plan parcial, por lo que no era procedente tomar un valor futuro “...

cuando la norma es clara y determina las formas de avaluar la servidumbre...”.

Ahora, la revisión del dictamen deja ver lo siguiente (fl. 30 c-145 exp. v.):

“MÉTODO DE HOMOGENIZACIÓN DE VALORES O MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO ACTUAL Para obtener el valor comercial de una hectárea de terreno se utilizó el método comparativo o de homogenización de valores de mercado actual de acuerdo al medio Geo físico y geo económico en donde se encuentran los tramos de servidumbre 1 y 2; fundamentado en el predio de mayor extensión EL HOGAR 1, con una extensión aproximada de 26 hectáreas 0.103 metros cuadrados, registrados en el IGAC.

Aplicando a la normatividad de la ley 388 de ordenamiento territorial, 99 del medio ambiente, decreto 1420 y resolución 620 del IGAC, se realizó una investigación directa, tomado como fundamento el estudio fotográfico en el área geográfica relacionada con el valor de una hectárea de idénticas características Agrologicas, fisiográficas, geomorfológicas, de uso del suelo, producción y rentabilidad en los archivos de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander con sede en Barbosa, Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá, practicados a zonas rurales sub urbanas en las veredas centro, Cristales, vereda el Amarillo, Vereda Santa Rosa, a la Inmobiliaria Lanceros de Santander, sobre compraventa de extensiones de terreno en el perímetro suburbano de Barbosa y Cite, los peritos Avaluadores con Registro Abierto de Avaluadores RAA, Nubia Alcira Jiménez Nausán, Arquitecto Juan diego Jiménez Santos, Home Grupo Inmobiliario, Inmobiliaria el Caminante, corredora de Finca Raíz Diana Medina Ballesteros.”

Y donde se concluyó que:

“VALOR POR EL PRIMER MÉTODO DE LAS EXTENSIONES DE TERRENO RURAL DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE GASODUCTO Y TRANSITO: TRAMO No. 1 CON EXTENSIÓN DE 568 M2 Y TRAMO No. 2 CON EXTENSIÓN DE 529 M2; ÁREA TOTAL DE AFECTACIÓN 1.097 M2. UBICADO EN LA VEREDA CENTRO DEL MUNICIPIO DE BARBOSA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, PROPIEDAD DE MIGUEL ÁNGEL ESCAMILLA RUSSI, LAS SEÑORAS LUCILA INÉS Y OLGA VITALIA ESCAMILLA RUSSI, ES LA SUMA DE: \$95.195.466”

Para su estructuración y la elaboración de la ponderación pecuniaria requerida, el auxiliar de la justicia, describió el predio *“El Hogar”*, su ubicación y linderos, detalla el área de la servidumbre, además tuvo en cuenta la ubicación del predio, su vecindario, vías de acceso, aspectos geomorfológicos como el relieve, la topografía, suelos, permeabilidad, forma y aspectos meteorológicos como clima, temperatura, vientos, pluviosidad; aspectos hidrológicos, bio-físicos, explotación económica, valorización y situación de orden público.

Y a partir de lo así consultado para determinar el precio por hectárea se hizo el respectivo cálculo aritmético para determinar el valor del metro cuadrado. Por consiguiente, el reparo pierde consistencia porque con la metodología aplicada por el señor perito, ciertamente no se denota que se hubiese aplicado sobre terrenos de expansión urbana con planes de urbanización aprobados o similares. Solo se hizo, respecto de

predios rurales con similares condiciones, lo cual resulta lógico atendidas naturalmente las condiciones particulares del terreno y su ubicación próxima al municipio de Barbosa. Incluso, valga denotar que precio se calculó por hectáreas, más no por metros cuadrados. Y ello conlleva la gran diferencia de los precios bajo este escenario, tal como denota el mismo dictamen pericial.

Y es que ciertamente la H Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SC10291-2017, del 18 de julio de 2017, dispuso ámbitos precisos para pruebas periciales como las que connotan este análisis. Al respecto: “(...) *la tarea pericial debe explicitar la información y metodología empleadas, con una apropiada ilación lógica, que tenga sostén en las reglas, los métodos y procedimientos científicos o técnicos de la ciencia, la técnica o el arte que lo orienten y exhiban los perfiles propios de la objetividad y fuerza persuasiva que reclama el proceso judicial, pues de lo contrario deja traslucir una sola conjetura del perito, que de ese modo no puede ofrecer el conocimiento especializado requerido conforme a la respectiva área (...)*”.

Es claro entonces, que, para establecer el valor de la indemnización integral por valor de la servidumbre a imponer, se debe tener en cuenta el grado de afectación sea transitoria o permanente, según el valor y precio de la tierra dependiendo si es un bien urbano o rural, si es productivo, su destinación, actividades o proyectos que se desarrollan allí, ingresos

adicionales o marginales, mejoras realizadas y zonas homogéneas físicas.

En tal sentido, habiendo definido que la presente controversia debe regularse con las disposiciones de la Ley 1274 de 2009 y aquellas que le sean armónicas, por tanto, quedó demostrado que el predio sirviente, identificado con el código catastral 68077000000010833000 y folio de matrícula inmobiliaria 324-28899, se encuentra en una zona catalogada en uso de suelo como zona de “*expansión urbana 1*”, que establece vocación residencial¹ y así se encuentra avalada por el Concejo municipal de Barbosa, según Acuerdo 003 de 2002², en el sub judice, se debe aplicar la disposición del artículo 24 de la Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, norma que establece:

“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”

¹ Archivo 0115 RespuestaOficinaPlaneacionOficio041 de la carpeta proceso del expediente digital.

² Ver folio 4 del archivo 0023 Anexos Contestación de la carpeta proceso del expediente digital.

Las condiciones físicas del inmueble y su aptitud para la urbanización:

iii) En cuanto a las condiciones materiales del predio: Se arguye que la peritación no tuvo en cuenta las limitaciones físicas del terreno siendo no “apto para ser expandido como zona urbanizable”. En particular los reparos se concretaron así:

Fundamente el reparo en que en “...el interrogatorio practicado, el perito manifestó que el predio presenta limitaciones físicas, es propensa a deslizamientos, posee pendientes, áreas con protección ecológicas y ambientales, además de que posee vulnerabilidad, humedales, ondulaciones que presentan deslizamientos en el territorio por lo que a la fecha y como lo ha descrito el perito el predio no es apto para ser expandido como zona urbanizable.”

Y en relación con “los tramos 1 y 2” de la servidumbre, al respecto, predica que “...no sería prudente ni conveniente, realizar proyección de un valor futuro del terreno en donde se encuentra la servidumbre 1 y 2, con la proyección de una reforma del Esquema de Ordenamiento Territorial y su nueva normatividad sobre el uso del suelo en el sector, lo cual puede estar restringido a vivienda, urbanizaciones o condominios.

(Actualmente se observó una zona bastante deprimida empezando por las vías de acceso)."

Y además se agregó lo siguiente: *"De conformidad con el interrogatorio efectuado, el perito manifestó que es "sumamente difícil que sea urbanizable" refiriéndose a los tramos y al predio objeto de litigio. Adicionalmente, el perito manifiesta que el predio posee limitaciones en el área que se encuentra cerca de la zona del Río Suarez (sic) debido a que se debe mantener un perímetro de protección de 30 metros, por lo que estas zonas no representan un valor económico para el predio; además el predio cuenta con el tránsito de la antigua vía férrea, la cual tiene una protección de 15 metros a cada lado aún si esté en desuso. Así las cosas, estos dos factores no deben ser tenido en cuenta a la hora de realizar el respectivo avalúo del predio."*

Juzga la Sala, que, a pesar de que el reparo es consistente con lo descrito por el perito en relación con el predio, también lo es que en manera alguna se hizo un avalúo a partir de considerarlo fácilmente urbanizable o próximo a llevar a efecto planes de construcción de tal índole. Como quedó denotado atrás, se hizo un avalúo de un predio rural con las características propias, pero teniendo como referente el predio de inmuebles similares.

Con todo, también la fundamentación del dictamen pericial deja ver que, si bien existen partes del terreno con limitaciones,

también lo es que el predio sirviente y que debe afrontar la servidumbre tiene una cabida relativamente grande, toda vez que es de 26 hectáreas, 0.103 metros. Por consiguiente, el espacio de ocupación y de protección de ducto gasífero, sí genera importantes afectaciones permanentes a la futura utilización del terreno.

Además, el dictamen deja colegir que el inmueble no tiene en su integridad las mismas características o dificultades, para una futura utilización de otros propósitos distintos a los pecuarios. Ello porque se deja ver que tiene pendientes entre el 17 y 36 grados, la zona de la línea férrea y de protección por la colindancia con el río Suárez, para su eventual urbanización dada la proximidad con el casco urbano de Barbosa y la misma calificación predio de expansión urbana según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) de Barbosa como lo dejó ver el expediente.

Conclúyase por ende en que, los reparos expuestos por la Sociedad Transportadora de Gas Internacional S.A. E.S.P.- TGI S.A., orientados a que no se acogiera el dictamen pericial del señor Alirio Alvarado Ávila, no pueden salir avantes. Y por lo mismo, veamos ahora si el reclamo por no tenerse en cuenta el dictamen que presentara esta sí puede tener tal connotación:

En tal sentido, se fustiga el fallo de primera instancia por no acoger el dictamen que se presentara con la demanda (c.0002 fls 22 y ss), el cual concluyó que la indemnización debe ser de

\$11.390.000.00, que corresponde a la sumatoria por el “terreno”, “daño emergente” y “lucro cesante”. Sin embargo, para la Sala, este reparo tampoco puede salir avante por lo siguiente:

En la primera instancia se consideró el aludido dictamen no podía ser tenido en cuenta sustancialmente porque, había sido elaborado en el año 2018 y que solo aludía valoración ciertas condiciones pecuarias, tales como afectaciones en pastos y cercas, sin la debida apreciación del certificado de uso de suelos, ni de la posible destinación del predio que quedará gravado con la servidumbre de tránsito a imponer. Y ciertamente le asiste razón a lo así resuelto. Veamos sucintamente las razones:

Es claro para esta colegiatura, que, la ubicación del inmueble, dado su gran proximidad al perímetro urbano del municipio de Barbosa debe ser un factor trascendente para su valoración, por ser terreno de “*expansión urbana*”. Ello así aparece claramente demostrado en el informativo y desatenderlo conllevaría a restar un factor objetivo para la debida indemnización integral por la imposición de la naturaleza de la servidumbre. No incluir tal condición le resta de suyo la eficacia sustantiva al dictamen.

Por lo mismo, frente a un terreno de “*expansión urbana*”, aunque con dificultades topográficas para su eventual urbanización, no se puede valorar exclusivamente por algunas

mejoras o una actual utilización pecuaria, porque es factible que sea empleado en un tiempo quizás temprano para otros fines, residenciales, industriales o recreativos, los cuales son propios de las zonas urbanas o aledañas a estas.

A lo anterior debe agregarse que la valoración de los terrenos debe ser lo más actual posible para efectos de consultar con los fines propios indemnizatorios. Y por lo mismo, un avalúo del 2018, ciertamente deja de lado los efectos inflacionarios, quizás extraordinarios notoriamente conocidos a nivel prácticamente mundial, sin que Colombia estuviese a salvo, que se han presentado luego de la pandemia hacia 2020 y 2021, que naturalmente no solo impactaron productos de consumo, sino también el valor en general de los bienes, incluidos los inmuebles.

De lo anteriormente expuesto en la considerativa debe concluir esta Colegiatura que los reparos hechos al fallo de primera instancia no salen avantes y por ende, lo resuelto allí deberá ser objeto de íntegra confirmación, con la consecuente condena en costas a cargo de la parte recurrente.

Decisión

De conformidad con lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL, EN SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**, *“Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley”*,

Resuelve

Primero: Por lo expuesto en la parte motiva de este proveído, **CONFIRMAR ÍNTEGRAMENTE** la Sentencia del veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2023) proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Vélez.

Segundo: COSTAS de esta instancia a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante.

Tercero: Por Magistrado Sustanciador. Se señala como agencias en derecho de esta instancia la suma de la suma de cuatro millones seiscientos cuarenta pesos (\$4.640.000).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Los Magistrados,



JAVIER GONZÁLEZ SERRANO



CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA



CARLOS VILLAMIZAR SUÁREZ