

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE ORALIDAD DEOCAÑA

Ocaña, trece (13) de abril del dos mil veintiuno (2021)

Al Despacho el presente proceso **DECLARATIVO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, instaurado por la doctora **DIANA MARCELA CESARINO VARGAS**, en su condición de apodera judicial de **LUZ HELENA DIAZ BUENO**, esta representante legal y segunda suplente del Gerente General de la sociedad **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. (ESSA)**, en contra de **ROBERTO MOZO SARMIENTO**, para proferir la sentencia que a juicio de esta funcionaria judicial en derecho corresponda, previo los siguientes

A N T E C E D E N T E S

Mediante reforma de demanda presentada el cinco (05) de febrero del dos mil dieciocho (2018), la sociedad **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. (ESSA)**, con fundamento en lo establecido en la ley 56 de 1981, su Decreto reglamentario 2580 de 1985, el Decreto 1073 de 2015 y demás normas concordantes, acude a este despacho judicial, con el fin de que se imponga servidumbre de conducción de energía eléctrica sobre una franja de terreno que hace parte del predio denominado "**LOTE CUATRO ESQUINAS**", ubicado en la jurisdicción de Ocaña, departamento Norte de Santander, el que cuenta con una cabida de 155 hectáreas con 5.667 M2, y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 30699 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, con el objeto de poder adelantar la construcción de la línea Ocaña – San Alberto 115 KV, declarada dentro del polígono de afectación como de utilidad pública e interés social.

Así mismo peticiona la imposición de ciertas cargas y prohibiciones a la parte demandada y cumplir con lo establecido en el reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) y la norma técnica ESSA vigente, con la finalidad de que se lleven a cabo los trabajos objeto de servidumbre y fijar como monto de la indemnización la suma de **CIENTO DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$116.971.400)**.

Como fundamento de sus pretensiones señala, que dentro del marco diseñado por la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME), en su plan de expansión de referencia Generación Transmisión 2014 – 2028 adoptado según la resolución No. 40029 del 9 de enero de 2015 emitida por Ministerio de Minas y Energía, se tiene contemplada la reconfiguración de subestaciones y la construcción de varias líneas de transmisión, con miras a ampliar la infraestructura de su sistema de transmisión regional (STR), para lo cual la entidad demandante suscribió el contrato CT-2016-000141 con la empresa **INGICAT SAS**, a quien le otorgó facultades para toda la gestión predial de los proyectos de expansión del STR, dentro del que se tiene previsto la construcción de la línea de transmisión Ocaña – San Alberto 115 KV en circuito sencillo, obra declarada de utilidad pública e interés social, que tiene como objetivo conectar las sub estaciones Ocaña y San Alberto, para atender la demanda actual y futura, mejorar la confiabilidad y aumentar la cobertura del suministro de energía eléctrica.

Además de singularizar el predio de mayor extensión denominado “**LOTE CUATRO ESQUINAS**” identifica la franja de terreno que va a ser afectada con la servidumbre, en un área total de treinta mil quinientos setenta y tres (30.573) metros cuadrados, de los cuáles veintiséis mil novecientos (26.900) metros cuadrados son para construir la línea eléctrica por vía aérea y el área restante de novecientos setenta y tres (973) metros cuadrados son por vía subterránea. La línea aérea tendrá una franja de afectación de veinte (20) metros de ancho, mientras que la subterránea una de cuatro (4) metros. Así mismo señala que el inmueble a afectar con servidumbre es de propiedad del señor **ROBERTO MOZO SARMIENTO**.

Es de advertir, que previamente con auto de fecha veintiséis (26) de enero del dos mil dieciocho (2018), el despacho procedió a admitir la demanda; ordenando correr traslado de ella al extremo pasivo; así como su inscripción en el folio real y la autorización a la demandante de depositar en la cuenta del banco agrario del juzgado el valor estimativo de los perjuicios. Seguidamente con la reforma de la demanda aceptada con auto de fecha trece (13) de febrero del mismo año, se modifica el ítem relacionado con el valor del monto a consignar como indemnización.

Se llevó a cabo la práctica de la inspección judicial el nueve (9) de marzo de ese mismo año con acompañamiento de reconocedor predial, en la que se impuso provisionalmente la servidumbre legal de conformidad con lo estatuido por el Decreto 1073 de 2015, se autorizó la ejecución de las obras que de acuerdo con el proyecto son necesarias para el goce efectivo de la servidumbre y se hicieron algunas advertencias al poseedor – propietario del predio afectado.

Notificado el extremo pasivo el dieciséis (16) de abril del dos mil dieciocho (2018), dentro del término legal y a través de apoderado judicial, se opone a la indemnización ofrecida por la entidad demandante, allegando un dictamen pericial del administrador de

empresas agropecuarias y evaluador **EDIXON PEREA MURILLO**, quien determinó como valor total del avalúo en la suma de setecientos sesenta y cuatro millones trescientos veinticinco mil pesos (\$764.325.000)

Ante la discrepancia, y obrando al amparo del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015, el juzgado ordenó que dos peritos evaluadores, uno adscrito al IGAC y otro a la lista de auxiliares de la justicia, tasaran la indemnización a que hubiese lugar por la imposición de la servidumbre sobre la franja de terreno afectada, designación que luego de varios tropiezos recayó en **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO** miembro de la sociedad de arquitectos y de la División Lonja Inmobiliaria de Norte de Santander y en **JOSE GERMAN CASTELLANOS TORRES** de la lista remitida por el IGAC, cada uno de los cuáles presentó su trabajo en forma independiente el primero con un avalúo indemnizatorio en la suma de Ochocientos trece millones setecientos cuarenta y cuatro mil setecientos pesos (\$813.744.700) y el segundo en cuarenta y dos millones seiscientos ocho mil cuatrocientos pesos (\$42.608.400). Dictámenes que fueron puestos en consideración de los sujetos procesales con autos de fecha 20 y 29 de noviembre del 2019 y frente a los cuáles no emitieron concepto alguno.

Ante ello, y de conformidad con lo señalado en la misma disposición legal, se designó un nuevo perito de la lista remitida por el IGAC obrante a numeral 25 del expediente electrónico, a efectos de que dirimiera la controversia presentada en los dos anteriores dictámenes periciales, designación que luego de varios requerimientos y nombramientos como se puede visualizar del expediente electrónico recayó en **WILLIAN ALONSO RINCON MURCIA** quien fijó el importe de la indemnización en la suma de cuatrocientos dieciséis millones quinientos veintisiete mil ochocientos ocho pesos (\$416.527.808), este último que fue puesto en conocimiento de los sujetos procesales, habiendo sido citado solo por la parte demandante a audiencia de contradicción del dictamen.

La audiencia de contradicción de dictamen se llevó a cabo el día veinticinco (25) de febrero del presente año, a la que comparecieron los apoderados de los sujetos procesales, así como los peritos actuantes dentro del proceso, señores **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO, JAVIER ANDRES FORERO NUMPAQUE y WILLIAN RINCÓN MURCIA**, brillando por su ausencia el primer perito del IGAC designado, señor **JOSE GERMAN CASTELLANOS TORRES**, quien no presentó excusa previa, ni posterior que justificara su inasistencia. En la mencionada audiencia luego de haberse practicado el interrogatorio de rigor, se solicitó al perito dirimente aclaración y actualización de su dictamen, concediéndosele el término de tres (3) días, término que a solicitud del mencionado perito fue prorrogado con auto de fecha tres (03) de marzo del presente año, finalmente allegada nuevamente la aclaración al dictamen pedido fue puesta en conocimiento con auto de fecha diez (10) de marzo, sin que se hubiere presentado manifestación alguna por los apoderados judiciales de las partes,

seguidamente se anunció con auto del diecisiete (17) de marzo, que se proferiría sentencia de manera escrita, por lo que habiéndose adelantado el proceso bajo las directrices de la ley 56 de 1981 y Decreto Reglamentario 1073 de 2015, ha entrado el proceso para dictar sentencia que determine el monto de la indemnización a que haya lugar, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Puestos de presente los antecedentes previos a esta decisión, se señala, que se reúnen en este asunto los presupuestos que validan la relación procesal para decidir de fondo el litigio; en efecto, esta funcionaria judicial es competente para conocer del proceso tanto por el factor territorial, como por el factor objetivo (cuantía del inmueble - avalúo catastral); las partes tienen capacidad jurídica y están representadas por apoderado judicial; La demanda está técnicamente redactada y se garantizó el derecho de contradicción a la prueba pericial, todo lo cual permite entrar a proferir sentencia de conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto Reglamentario 1073 de 2015 que señala *“Con base en los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso, el juez dictará sentencia, señalará el monto de la indemnización y ordenará su pago.*

Así tenemos, que conforme se acreditó con el certificado de existencia y representación legal de ESSA y el concepto del Plan de expansión de fecha 28-08-2014 rendido por la Directora General de la UPME, existe legitimación por activa en la entidad demandante de conformidad con lo establecido por el artículo 33 de la ley 142 de 1994 y el 2.2.3.7.5.1 del Decreto 1073 de 2015, por ser una de las empresas dedicadas a la prestación de servicios públicos de generación, distribución, transmisión, comercialización de energía y actividades conexas, dentro del marco diseñado por la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME) en el “Plan de expansión de referencia Generación Transmisión 2014 – 2028” adoptado según resolución No. 40029 del 9 de enero del 2015 por el Ministerio de Minas y Energía, proyecto en el que se encuentran las obras de Transmisión Ocaña – San Alberto a 115 kv, enlace que se relaciona con la ampliación de transformación en Termobarranca 230 kv.

También se encuentra acreditada la legitimación en pasiva como propietario en el demandado **ROBERTO MOZO SARMIENTO** por haber adquirido un 50% del inmueble que va a ser afectado con la servidumbre, mediante adjudicación de liquidación de la comunidad; y el 50% restante, mediante compraventa realizada al señor **FERNANDO MOZO SARMIENTO**, actos elevados a escritura pública Nos. Diecinueve (19) del veintisiete (27) de julio de 1994 y ciento cinco (105) del dos (2) de febrero de 1995 ante la Notaría Segunda de Ocaña, instrumentos públicos inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 30699 de la oficina de instrumentos públicos de esta ciudad.

Frente a que se trate de un proyecto de utilidad pública e interés social, reza nuestra Constitución Nacional que la propiedad privada es una función social que implica obligaciones, lo que indica que el derecho de dominio no es absoluto, toda vez que está sujeto a las limitaciones establecidas por la Carta y demás disposiciones legales. Es así, que el artículo 793 del C.C. prevé la constitución de servidumbres como uno de los modos de limitar el dominio. Limitación esta, que según su naturaleza y clase, no es nada diferente que la potestad proveniente de la ley, del convenio de las partes interesadas o de una decisión judicial de utilizar un inmueble con el único objetivo de satisfacer una necesidad y en el caso que ocupa nuestra atención, a la luz del contenido de los artículos 888 y 897 del código civil, la de energía eléctrica por ser relativa al uso público que tiene por objeto prestar eficientemente un servicio público, es una servidumbre de carácter legal.

En efecto, el servicio público domiciliario de energía eléctrica, de conformidad con el artículo 1° de la ley 142 de 1994, es aquel, al que tienen derecho todas las personas sin discriminación alguna y que solo puede ser negado por las empresas prestadoras del mismo por razones de carácter técnico o por no encontrarse dentro del programa de inversión, por tanto, como servicio público establecido en interés general de la colectividad, que persigue un fin social, el servicio de energía eléctrica se considera un servicio público esencial y por ende, una necesidad pública. Así tenemos, que se encuentra acreditada dentro del proceso la necesidad de la construcción del proyecto Línea de Transmisión Ocaña – San Alberto a 115 kv en circuito sencillo, con una distancia aproximada de 60 Km, dentro del marco diseñado por la UPME en su “Plan de Expansión de referencia Generación Transmisión 2014-2028” adoptado por el Ministerio de Minas y Energía mediante Resolución No. 40029 del 9 de enero del 2015, obra declarada como de utilidad pública de que trata el artículo 16 de la ley 56 de 1981, y que busca atender la demanda actual y futura, así como mejorar la confiabilidad y aumentar la cobertura del suministro de energía eléctrica, por tanto la utilización del suelo que se busca con esta demanda debe cumplir con la función social de la propiedad, de manera que se materialice el derecho constitucional de todos los habitantes del territorio nacional, a acceder a los servicios públicos domiciliarios, atendiendo de esta manera la prevalencia del interés general.

Servidumbre de estirpe legal que también deviene del contenido del artículo 18 de la ley 126 de 1938, y que incumbe soportar “los predios por los cuáles deben pasar las líneas respectivas”, y que, a voces del canon 25 de la ley 56 de 1981, “supone para las entidades públicas 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 las mismas, adelantar obras, ejercer vigilancia, conservación, mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para su ejercicio”.

Por tanto, como el ejercicio de esas prerrogativas implica una intromisión (injustificada) del Estado en la propiedad privada, en este caso, por una parte del inmueble **“CUATRO ESQUINAS”** de propiedad del aquí demandado, la imposición de esta servidumbre exige la mediación de esta jueza, con el fin de que se asigne el ius in re aliena a la entidad sometida al régimen de los servicios públicos domiciliarios, esto es, se determine, con fundamento en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, una compensación razonable para el propietario del predio sirviente, esta última frente a la cual existe controversia entre los sujetos procesales.

Así las cosas, ante la necesidad pública de construir la línea de conducción de energía eléctrica Ocaña – San Alberto a 115 KV, incluida en el plan de expansión del sistema de transmisión previamente delimitada en los planos que hacen parte del proyecto de interconexión eléctrica nacional allegados con la demanda y visibles a folios 63 al 67 del expediente digitalizado, que busca la eficiente prestación del servicio público domiciliario de energía eléctrica, consagrado en la ley 142 de 1994, y ante la oposición presentada por el demandado a la indemnización ofrecida, debe por un lado, imponerse a través de decisión judicial de manera definitiva a favor de la empresa demandante como entidad encargada de la construcción de las líneas de interconexión, transmisión y distribución de energía eléctrica, la servidumbre legal sobre la franja de terreno que hace parte del predio denominado **“LOTE CUATRO ESQUINAS”** y que fue identificada en la demanda, predio ubicado en la jurisdicción de Ocaña, departamento Norte de Santander, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 30699 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, para que de esta manera pueda seguir cumpliendo con las facultades conferidas por el artículo 25 de la ley 56 de 1981, y, por otro lado, deberá esta decisión judicial determinar el monto justo de la indemnización a cargo de esta misma entidad, fundada en la prueba aportada al proceso.

Respecto a la determinación del monto y pago de la indemnización para el propietario del inmueble sobre el cual se impone la servidumbre pública de energía eléctrica, la misma ley 56 de 1981, que luego fue desarrollada en el Decreto Reglamentario 2580 de 1985, actualmente compendiado en el capítulo VII, sección 5, del Decreto 1073 de 2015, establece las pautas a tenerse en cuenta en caso de existir controversia sobre el mismo. Así tenemos que el artículo 2.2.3.7.5.2 del último mencionado en su literal b) establece que la entidad interesada en la servidumbre deberá allegar con la demanda “El inventario de los daños que se causaren, con el estimativo de su valor realizado en forma explicada y discriminada, acompañado del acta elaborada al efecto” y en el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3, prevé: “... *Si la parte demandada no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá **pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda que se practique un avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre.** ... **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 por 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” Y el numeral séptimo del mismo artículo señala “... Con base en los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso, el juez dictará sentencia, señalará el monto de la indemnización y ordenará su pago. ...”

Surge de ello, que el monto de la indemnización es el resultado de la estimación que haga en este caso la **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.P.S (ESSA)**, el avalúo pericial solicitado por el demandado y las pruebas que obran dentro del presente proceso, principalmente los avalúos presentados que fueron objeto de contradicción conforme las directrices del artículo 228 del CGP

Así tenemos, que solicitó la empresa demandante imponer a su favor una servidumbre legal de conducción de energía eléctrica con una ocupación permanente, sobre una franja de terreno que hace parte del predio “**LOTE CUATRO ESQUINAS**”, ubicado en la vereda “**EL ROSAL**” del municipio de Ocaña, Norte de Santander, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 270-30699 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del mismo municipio, en un área de 30.573 metros cuadrados y la cantidad de cinco (5) torres, habiendo ofrecido como monto de la indemnización la suma de **CIENTO DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$116.971.400)**; indemnización, a la que se opone el demandado, al señalar que no se tomaron en consideración valores comerciales reales y actuales del terreno sobre el que se pretende extender la servidumbre; así como tampoco las afectaciones que sobre el libre dominio, uso y aprovechamiento pueda hacer el demandante sobre el predio; no se hizo un análisis objetivo de los efectos que se generarían por la construcción de la servidumbre con relación directa y actual al desarrollo que tiene el sector dentro del cual se ubica el inmueble.

Como sustento de sus argumentos allega un informe de avalúo comercial Predio Rural – servidumbre, rendido por el administrador de empresas agropecuarias y evaluador **EDIXON PEREA MURILLO**, quien determinó un valor total del avalúo en la suma de setecientos sesenta y cuatro millones trescientos veinticinco mil pesos (\$764.325.000). Es por ello que ante la oposición presentada y conforme la norma antes señala en aras de determinar el valor indemnizatorio se designaron a los peritos **JOSE GERMAN CASTELLANOS TORRES, JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO y WILLIAN ALONSO RINCÓN MURCIA**, quienes rindieron cada uno sus informes técnicos.

Por tanto, en aras de determinar la indemnización que se ajuste a los intereses de la entidad demandante y las afectaciones en el predio del demandado ocasionadas con la imposición de la servidumbre que se estudia, procede esta funcionaria judicial a analizar los dictámenes y las demás pruebas allegadas dentro del proceso en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica conforme así lo impone nuestro estatuto procesal.

En atención a ello, una de las primeras pruebas a tener en cuenta a efectos de la valoración del monto de la servidumbre que nos ocupa, lo es el informe de valor que rinde el ingeniero catastral y geodesta (ciencia que estudia la geometría de la tierra) **JAVIER ANDRES FORERO NUMPAQUE** en su condición de Coordinador de Gestión Inmobiliaria de **INGICAT SAS**, donde nos comunica que el bien inmueble se encuentra ubicado en el costado suroriental del municipio de Ocaña, Norte de Santander, sobre el flanco izquierdo de la vía que de Ocaña conduce al municipio de Abrego, en el sentido Norte – Sur (acceso principal al inmueble); que la zona se caracteriza por tener usos que varían entre ganadería, cultivos de ciclo corto, galpones y un conjunto residencial; dotado de vías de acceso principal que comunica al sector de la cabecera del municipio de Ocaña con el de Abrego, y adicionalmente conecta a Sardinata y Cúcuta; cuenta con vía pavimentada “carpeta asfáltica” de una sola calzada en dos sentidos, la que presenta algunos tramos deteriorados, pero en general en condiciones aceptables de movilidad; carreteables que presentan actividad automotor, ciclomotor y peatonal continua, transporte interdepartamental, municipal público, privado y de carga pesada; con servicios de energía eléctrica, pozos sépticos que suplen los servicios de desagüe; servicios comunales de salud, educación y administración atendidos por la cabecera urbana del municipio de Ocaña; de forma complementaria cuenta con escuelas veredales. Que en dicho sector se encuentra el Batallón Santander del Ejército de Colombia, ubicado al lado del único acceso conocido al predio.

Respecto de esta primera faceta del informe de valor, podemos concluir que el sector dentro del cual se encuentra ubicado el bien inmueble cuya franja de terreno se afecta con la servidumbre legal, cuenta con un eficiente acceso a los servicios públicos, con un adecuado desarrollo de vías públicas (transporte interdepartamental - municipal público y privado) y con unas características importantes frente a las actividades que allí predominan, dentro de las que no sólo se encuentran las agropecuarias propias del sector, sino también una marcada actividad comercial y residencial a través de conjuntos campestres, que hacen evidente un gran desarrollo en el sector, como así lo informa el perito **WILLIAN ALONSO RINCÓN MURCIA** y se desprende de los otros informes técnicos allegados, circunstancias que influyen en el monto de la indemnización a determinar, especialmente cuando se realiza el método de comparación a efectos de determinar el valor del metro cuadrado.

Siguiendo con este estudio de valor, habremos de señalar que, frente al resto de material probatorio, no existe discusión alguna respecto a la identificación y singularización de la franja de terreno objeto de afectación por servidumbre de energía eléctrica, de la que se tiene que además de hacer parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 30699 de la oficina de instrumentos públicos de esta ciudad, cuenta con un área de 30.573 m², de los cuáles 29.600 m² son servidumbre por vía aérea y 973 m² por vía subterránea, determinación está que se evidencia no solo del texto de la demanda y de la prueba documental con ella allegada, sino también de la pericial practicada, siendo esta área la referencia al momento de aplicar el método adoptado por cada auxiliar técnico en la determinación de la indemnización.

Teniendo como base lo hasta aquí referenciado, esto es la identificación y singularización de la franja de terreno objeto de servidumbre, así como la del sector donde se encuentra ubicado el inmueble, aspectos estos sobre los cuáles no encuentra el despacho diferencias notables en los dictámenes periciales allegados que impida tenerlos en conjunto, entra a pronunciarse esta funcionaria, sobre la metodología adoptada por la empresa demandada con este propósito indemnizatorio, en coadyuvancia con la adoptada en los dictámenes periciales rendidos por **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO, JOSE GERMAN CASTELLANOS TORRES y WILLIAN ALONSO RINCÓN MURCIA**, a efectos de determinar cual de ellas ofrece al despacho más solidez en la tasación especial de esta clase avalúos.

Para ello es conveniente recordar, que la finalidad del dictamen pericial, no es otra sino la de llevarle al juez la información necesaria cuando el campo del conocimiento del que se extraiga no sea de su dominio, puesto que con él es posible obtener un concepto fundado en el método científico, el arte o la técnica; cuyas conclusiones incidirán en la adopción de la decisión que dirima el conflicto planteado, según lo dispone el artículo 226 del Código General del Proceso, así lo dejo sentando nuestra Corte Suprema de Justicia, en reciente sentencia STC2066 del 03 de marzo del presente año, siendo Magistrado ponente el doctor **OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**, en la que en torno a la relevancia de ese medio persuasivo decanto:

“El perito es, pues, un auxiliar técnico del juez. Sus conclusiones o dictamen, de acuerdo con la naturaleza sui géneris de sus funciones, y como lo tiene consagrado la doctrina jurídica universal, constituyen datos o elementos de juicio aprovechables por el funcionario del poder judicial en la medida que encuentre aceptables los fundamentos en que se apoyen las conclusiones a que lleguen, fundamentos que en

todo caso deben expresarse con precisión, exactitud y claridad (artículo 716 del C. J.)". No obstante estar llamados los peritos -dice Dellepiane- a suplir o completar los conocimientos del juez; ilustrándolo sobre cuestiones de hecho que requieren saber especial, su opinión no liga imperativamente al magistrado, ni lo dispensa del deber crítico (...)".

La fuerza vinculante de un experticio, en todo caso, y que obligue al juzgador a someterse a aquél sin discriminación de ninguna especie, no ha sido aceptada nunca por los expositores ni por nuestra legislación. De ahí en ésta la existencia de los artículos 722 y 723 del Código Judicial, que no sólo permiten sino autorizan el análisis y valoración de los fundamentos de un dictamen; esas normas dan al juzgador amplitud de juicio y de criterio para fijar en cada caso el valor de un peritazgo, sin estar forzado nunca a admitirlo o rechazarlo mecánica o ciegamente. El texto e interpretación del artículo 722 del Código Judicial no cohiben al Juez para analizar y apreciar los fundamentos del dictamen pericial, porque, como se ha dicho, ese texto no es ni puede ser de aplicación mecánica, sino que su alcance y eficacia desprenden no sólo del dictamen en sí mismo considerado sino de los fundamentos de éste. El artículo 723 coloca al Juez en un plano de apreciación muy amplia, para estudiar la fuerza probatoria del dictamen pericial, de acuerdo con las reglas generales sobre valoración de pruebas. En tratándose de un dictamen, en cualesquiera de los dos casos a que se refieren las normas que acaban de citarse, el juzgador puede aceptarlo o no, dando las razones para ello, sin que pueda nunca modificarlo, porque entonces su misión sería la de perito y no la de Juez" 1. (CSJ SC5186, 18 dic 2020, rad. 2016-00204-01

Y más adelante señaló:

También, dicha probanza deberá contener unas exigencias mínimas que deben dar cuenta de tres elementos: los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad de quien lo elaboró. Así lo señala el artículo 226 del compendio, cuando en lo pertinente indica:

(...) El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Radicación n° 105001-22-03-000-2020-00402-01.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones..." ...

"... En lo que respecta a su decreto, con miramiento en el artículo 168 ibidem, regla general y, por tanto, aplicable a cualquier medio de prueba, el juez rechazará la que encuentre ilícita, notoriamente impertinente, inconducente y la manifiestamente superflua o inútil. Todo lo cual realizará con la debida motivación.

Ya en punto de la contradicción, el litigante contra el cual se aduzca podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia de instrucción y juzgamiento, aportar otro o realizar ambas actuaciones, con sujeción a las reglas estipuladas en el canon 228.

Por último, terminada esta fase y escuchados los alegatos finales de las partes, cuando a ello haya lugar, el fallador apreciará el dictamen en su sentencia; labor que emprenderá de acuerdo

con las reglas de la sana crítica y en la que evaluará la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso (art. 232).

Es este el momento, entonces, en el que se deberá examinar con rigor el trabajo pericial en todas sus dimensiones a efectos de asignarle fuerza demostrativa. Dicho de otra manera, es aquí que se escudriña la imparcialidad e idoneidad del experto, así como la fundamentación de la investigación y sus conclusiones. No antes.

La doctrina ha percibido lo mismo que la Corte señala. Por ejemplo, Jordi Nieva Fenoll al respecto sostiene que: (...) el dictamen debe transmitir sus ideas con facilidad, debe ir refiriendo los temas objeto de dictamen con precisión y, sobre todo, debe contestar a las cuestiones que se le han planteado, sin dejar cabos sueltos, pero tampoco extralimitándose, es decir, respondiendo a otros puntos que no son objeto de dictamen. Eso es lo que otorgará la congruencia del dictamen. Y es que, si el mismo es incongruente, se abre también la oportunidad de que lo acabe siendo la misma sentencia.

Pues bien, como ha quedado dicho y en conclusión, si el dictamen no posee estas características no debería ser tomado en consideración. Puede intentarse corregir o precisar el dictamen durante la comparecencia del perito, como veremos después. Pero también es posible que esa misma comparecencia revele que el dictamen es sumamente defectuoso, o que el perito no tiene la preparación suficiente para realizar su labor. (...) -Resalta la Corte- (2010. La valoración de la prueba. Marcial Pons. Pag. 292).

Nótese que el autor muestra cómo las imperfecciones del dictamen producirán efectos para el momento de «tomarlo en consideración», actividad que no ocurre sino para el tiempo de la definición del litigio.

Lo mismo se extrae de una lectura cuidadosa del Código General del Proceso. Ciertamente en el artículo 235, al reglamentar lo concerniente a la «imparcialidad del perito», se estipuló:

El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito. El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad.

En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad (...) (Negritas y subrayas de ahora).

Como puede ser visto, en lo que respecta a uno de los aspectos trascendentales de la experticia, como lo es la imparcialidad de quien la elabore, el legislador es diáfano en mostrar que dicho aspecto, de un lado, podrá ser objeto del interrogatorio del perito (contradicción en audiencia) y, del otro, será «apreciado» en el fallo, al punto que, en el evento en el que encuentre circunstancias que afecten gravemente su credibilidad,

podrá negarle efectos a la misma. Todo lo cual sucede luego de que se decrete la prueba y se permita su incorporación al plenario.

En definitiva, a pesar de que la credibilidad de la pericia depende de la solidez de sus conclusiones, de la imparcialidad e idoneidad del perito, el juez no está facultado para sacar automáticamente del acervo el informe arrimado con defectos en tales presupuestos porque las falencias o carencias del dictamen no son motivos suficientes para impedir su recaudo, pues ese análisis está reservado para la sentencia, donde deberá motivarse de qué manera esas omisiones disminuyeron la verosimilitud del informe.

Teniendo en cuenta las condiciones y características que debe observar un dictamen pericial para su correcta valoración dentro del proceso judicial en este caso de imposición de servidumbre de energía eléctrica y que fueron puestas de presente en la mencionada sentencia, también debe señalar el despacho que respecto de la persona que lo rinde existen ciertas exigencias que fortalecen su idoneidad y solidez. Así tenemos que ley 1673 de 2013 no solo reglamentó la actividad del evaluador que propende por la transparencia y equidad en el desarrollo de su ejercicio, estableciendo sus responsabilidades y obligaciones, sino además creo el **Registro Abierto de Avaluadores** "RAA" al que deberán estar inscritos quienes ejercen la actividad de evaluadores.

Es así, como en desarrollo de esta ley, se expidió el decreto reglamentario 556 de 2014, el que señala como actividades propias del evaluador la rendición de avalúos respecto de: 1. Activos operacionales y establecimientos de comercio; 2. Intangibles y 3. **Intangibles especiales**, pudiendo estar inscritos los evaluadores en una o más categorías o especialidades de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a evaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Dentro de las categorías relacionadas en el mencionado decreto, se resaltan por tener relación con el caso de estudio el avalúo de: a) **Inmuebles rurales**, categoría que abarca 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, y b) la categoría de los **Intangibles especiales** que abarca, el 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.

Se trae a colación estas categorías de avalúos, pues como se verá más adelante se aplica la primera de ellas es decir la de bienes inmuebles rurales en todos los informes técnicos cuando se determina el valor del metro cuadrado del bien inmueble afectado y la segunda de intangibles especiales por tratarse de una valuación indemnizatoria de una servidumbre.

Así tenemos que, conforme las disposiciones que reglamentan la contradicción de la prueba pericial, esto es el Decreto 1073 del 2015 y el artículo 228 del Código General del proceso, se reitera, se recibieron tres dictámenes rendidos por los señores **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO; JOSE GERMAN CASTELLANOS TORRES** y como dirimente **WILLIAN ALONSO RINCÓN MURCIA**, respecto de los cuales, solo el último de los mencionados se encuentra inscrito en la RAA en estas dos categorías, dado que Bernardo Velásquez, al igual que el ingeniero que rinde el informe de valor de la empresa demandante **JAVIER ANDRES FORERO NUMPAQUE**, se encuentran inscritos solo a la de inmuebles rurales, conforme así se desprende de la certificación emitida por esa entidad y de lo declarado por ellos en sus interrogatorios de contradicción del dictamen; en lo que respecta a Castellanos Torres, habrá de señalarse que este colaborador si bien se encuentra inscrito en el IGAC en ambas categorías, no allego con su dictamen prueba documental alguna que acredite las calidades profesionales y de experiencia que ostentaba al momento de rendir el dictamen, por lo que en principio habrá de señalarse por parte de esta funcionaria que respecto a la valoración integral de indemnización de la servidumbre de energía eléctrica como bien intangible que es, la idoneidad y facultad necesaria para esta decisión, radican en el perito Rincón Murcia.

Así tenemos, que este colaborador judicial, tecnólogo en obras civiles, se encuentra inscrito en el IGAC en ambas categorías, certificado además por la RAA para las categorías **de avalúos de** inmuebles urbanos, **rurales**, recursos naturales, suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arqueológicas y monumentos históricos inmuebles especiales maquinaria fija equipos y maquinaria móvil, equipos y maquinaria especiales, orfebrería patrimoniales y similares, semovientes y animales, activos operacionales, establecimientos de comercio intangibles e **intangibles especiales**; inscrito además en la lonja colombiana, de apoyo profesional como perito evaluador con una vigencia hasta 2021 que lo avala para ejercer en cualquier parte del país; con licencia como auxiliar de la justicia apoyando a los juzgados de este municipio; con experiencia como reconecedor predial del IGAC en toda la provincia de Ocaña por espacio de 11 a 12 años, encargado de la parte jurídica y física de predios; idoneidad y experiencia que permite determinar el conocimiento amplio de la cartografía del municipio de Ocaña y sus usos de suelo, elementos influyentes en el proceso valuativo encargado y que se relacionan con las áreas fisiográficas, físicas, y geoeconómicas que se aplican tanto a predios rurales como a predios urbanos.

Ahora, si bien es cierto, es el primer dictamen pericial en materia de indemnización de servidumbre de energía eléctrica rendido por Rincón Murcia, no desconoce el despacho que conforme a la certificación emanada de la RAA y la inscripción en el IGAC, luego de acreditar las calidades y conocimientos que le fueron exigidas, se encuentra registrado en la categoría de intangibles especiales, la que conforme a la precitada disposición reglamentaria abarca el avalúo de servidumbres y lo habilita legalmente para rendir esta clase de dictámenes especiales; sumado a ello, hay que señalar, que cuenta con experiencia y acreditación en la categoría de avalúos de inmuebles rurales, específicamente para la determinación del valor del metro cuadrado de la franja de terreno del predio rural que va a ser afectado con servidumbre, uno de los ítems que forman parte de los métodos adoptados, bien sea el de “Zonas Homogéneas Físicas y geoeconómicas, presentado por la empresa demandante en el primer ítem de la formula $VI = \underline{VS} + VT + VD + VC$ ” o el de “modelamiento por método multicriterio” adoptado por el perito dirimente; capacidad e idoneidad que no solo acreditada a través de los distintos certificados allegados, sino con la experiencia que le da el hecho de haber ejercido por muchos años como reconecedor predial del IGAC en este municipio y la labor desempeñada durante los últimos dos años en procesos judiciales.

De manera que, respecto a la idoneidad de los peritos y/o técnicos que rindieron sus informes, podemos concluir que **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO; WILLIAN ALONSO RINCON MURCIA y JAVIER ANDRES FORERO NUMPAQUE** se encuentran inscritos en la RAA para la categoría de avalúos de inmuebles rurales, esta fundamental para hallar el valor comercial del metro cuadrado, a través del método comparativo utilizado en cada dictamen cuyo resultado nos permite conocer solo el valor comercial del bien, siendo necesario por ende la segunda de las categorías mencionadas, es decir la de intangibles especiales, pues esta nos determina además el valor indemnizatorio de la servidumbre que es el objeto de este proceso, categoría a la que sólo se encuentra inscrito Rincón Murcia tanto en la RAA como en el IGAC y Castellano Torres solo a la última entidad mencionada, conforme se desprende de la resolución No. 639 de 2020 que contiene la lista de evaluadores para servidumbres y expropiaciones, visible a folio 25 del expediente electrónico.

Partiendo entonces de la idoneidad acreditada por el perito dirimente cuyo dictamen acoge esta funcionaria judicial, tenemos que, de la integridad de la prueba pericial esto es el informe inicial, su complementación e interrogatorio de parte, Rincón Murcia luego de describir e identificar el sector y el inmueble de mayor extensión “**CUATRO ESQUINAS**”, en cuanto a sus características, área, linderos, dimensiones, geometría, topografía, características climatológicas, vocación de suelos según el IGAC, coordenadas geográficas, estabilidad de los suelos, construcciones, recurso hídrico, vías principales y adyacentes e influencia, cerramientos peritonaes, procede a describir la zona afectada por servidumbre; determinando para el año 2018 la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y**

TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$369.493.870), como valor final de la indemnización de la servidumbre.

Para llegar a este resultado se fundamenta en dos métodos a saber; el de **“COMPARACIÓN O MERCADEO”** para adoptar el valor del metro cuadrado del predio afectado y el de **“MODELAMIENTO POR METODO MULTICRITERIO”** que le permitió determinar específicamente el valor de afectación objeto de indemnización de la zona donde sobre la cual se impone la servidumbre, y que tuvo como uno de sus fundamentos de aplicación el valor del metro cuadrado, adoptado con el primer método mencionado.

Empezaremos por referirnos al primer método en el que Rincón Murcia basó su experticia, el de “Comparación o Mercadeo” por haber sido el adoptado por los tres peritos vinculados y por el informe de valor de la entidad demandante, para determinar el valor del metro cuadrado del inmueble “Cuatro Esquinas”. Así tenemos que, conforme lo establece el artículo primero de la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008, el método de comparación “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 del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán estar clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

En razón a ello Rincón Murcia, explica en su dictamen e interrogatorio que para adoptar el valor del metro cuadrado aplicando el método de comparación, se fundamentó en la investigación económica, indirecta y directa, basada la primera en la información de avalúos recientes a predios en el sector con características equiparables o similares al inmueble objeto de avalúo y para el caso en particular los avalúos que sobre el mismo predio rindieron el ingeniero **JORGE ELIECER GAITAN TORRES** en la suma de **VEINTICINCO MIL PESOS M2 (\$25.000)** y el arquitecto **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO** en **VEINTISEIS MIL PESOS M2 (\$26.000)**, pues como lo informa en su complementación del dictamen, desiste del avalúo que al metro cuadrado hace **JOSE GERMAN CASTELLANOS TORRES** (que por error de interpretación involuntario había adoptado), al no traer este a su informe bienes inmuebles comparables. La investigación económica directa por su parte, refiere, es la que se hace en el sitio a través de encuestas a personas y entidades que conozcan no solo el sector sino el predio en particular y que ofrezcan información idónea, como lo fueron para el caso las encuestas realizadas al perito Edixon Perea Murillo quien determinó el valor del metro cuadrado en la suma de **VEINTE MIL PESOS (\$20.000,00)** y Marvin de la Hoz, arquitecto perito -avaluador y constructor que presta sus servicios a la cooperativa de crédito Crediservir (entidad que hace prestamos con garantía hipotecaria basada en informes valuatorios), en la suma de **VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000,00)**.

Valores estos, que luego de hacer los cálculos estadísticos y procesamiento de datos para el año 2019, arrojo como importe del metro cuadrado del inmueble de mayor extensión la suma de **VEINTICUATRO MIL PESOS** (\$24.000) y actualizado al 2020 **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS PESOS (\$\$24.926,00)**, valor que considera se ajusta a la realidad de los usos de suelo, al trabajo de cartografía social que se hace en el terreno e investigación realizada, a la realidad actual inmobiliaria en especial con proyectos campestres y como factor negativo a la existencia de otras servidumbres impuestas al predio.

Esta información es complementada en su aclaración de dictamen, al señalar que la franja de terreno está dentro del **“CORREDOR VIAL LA ERMITA”** y si bien es cierto no adopta el valor del metro cuadrado de proyectos inmobiliarios campestres en ejecución, si hay que tener en cuenta que el entorno inmediato de “Cuatro Esquinas” está determinado por zonas de parcelación y construcción tipo campestre con áreas entre 650 m² y 1000 m² como los son; el proyecto “EUROPA CONDOMIO” con un valor M²: \$120.000, el “PROYECTO CAMPESTRE LA VEGA a \$105.000 y el “CONJUNTO CAMPESTRE BERACA a \$110.000 m².

Además su experticia se baso en la información detallada del estudio geoeconómico que el IGAC tiene en su base de datos para cada predio dentro del censo, señalando que la parte rural del municipio de Ocaña, tiene un catastro desactualizado que data entre 15 a 20 años, en lo que tiene que ver con el valor potencial de los suelos y zonas homogéneas físicas y económicas; es por ello que, además se remite a lo que informa el POT que se modificó en el año 2015 con acuerdo No. 001, refiere que en su connotación rural el uso del suelo para el predio cuatro esquinas es el de “corredor vial suburbano la Ermita, área de desarrollo agropecuario, área de actitud forestal protectora y áreas de erosión”, ítems en el cual se desarrolla el predio en su mayor extensión. A la página 4 de su informe describe el corredor vial sub urbano de la Ermita como aquel que busca el asentamiento de actividades turísticas, recreacionales, entrenamiento, agrícolas y aprovechamiento del paisaje; procediendo luego a explicar el uso principal, usos compatibles, condonados y prohibidos, corredor vial que si bien no estaría afectado por la servidumbre, zona caracterizada por pastos naturales, pastos mejorados, bosques y rastrojos medio, lo cierto es que si inciden en el avalúo comercial del metro cuadro que se le da al predio de mayor extensión.

Esta determinación del metro cuadrado por el perito dirimente, guarda similitud con la establecida por el perito designado por el juzgado el arquitecto **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO** y una marcada diferencia respecto del otro perito del IGAC designado que la calculo en **TRES MIL PESOS** (\$3.000), y el informe de valor de la empresa demandante en **CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS** (\$4.800), estos dos últimos que no dan solidez a esta funcionaria judicial, toda vez que no se basaron en análisis de inmuebles que fuera semejantes y comparables con el objeto de avalúo o en

inmuebles ubicados en una zona con características semejantes a la del corredor vial de la Ermita lugar donde se ubica el inmueble objeto de este proceso.

En efecto, si tomamos el dictamen rendido por **JOSE GERMAN CASTELLANOS TORRES** en representación del **IGAC**, (este que no atendió el llamado a comparecer a la audiencia de contradicción del dictamen), luego de haber escuchado en interrogatorio al perito dirimente, este despacho judicial acoge los argumentos esbozados por este técnico al momento de realizar la aclaración del dictamen y que lo llevo a desistir de tomar como referencia de su investigación indirecta el valor asignado por Castellanos Torres y que por error había referenciado en su primer informe, argumentos que a continuación transcribo:

“Cabe anotar que este valor de \$3.000/m² (tres mil pesos/m²) según mi convicción profesional y el momento económico del sector no se ajusta a la realidad presente inmobiliaria de nuestro municipio teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Art. 7 Identificación física de los predios.

Parágrafo. Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las zonas homogéneas físicas que determinan la entidad catastral las cuáles suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo en la zona Rural.

En tal razón, como persona residente en este municipio, como reconecedor predial urbano y rural durante 11 años al servicio del IGAC, oficina delegada de Ocaña, y como perito evaluador conocedor del mercado inmobiliario en el municipio por un lapso de 10 años, afirmo que los predios traídos a comparación en la unidad fisiográfica N.1 y en la unidad fisiográfica N.2, por parte del perito del IGAC, con respecto al predio objeto de valuación, **NO SON HOMOGÉNEOS** en cuanto a las zonas físicas en el sentido de:

- Los cinco (5) predios citados en la investigación, de acuerdo al área de terreno corresponden a minifundios; entre tanto el predio “cuatro esquinas” se considera como Latifundio (supera las 100 hectáreas).
- El clima: la altura y la temperatura son diferentes de acuerdo a los pisos térmicos donde se ubican el sector vereda el Rosal Ocaña y el sector de platanal Mpio de Aguachica-Cesar donde se ubica el predio citado para la homogenización. Los pisos térmicos condicionan las explotaciones agropecuarias.
- Las vías: el predio citado en la vereda venadillo, según el perito se ubica a 5 minutos del casco urbano, lo que representa una distancia aproximada de 3 a 4 kilómetros por carretera terciaria destapada; entre tanto el predio objeto de la servidumbre esta con frente inmediato a una vía nacional y con la franja de terreno con uso de suelo Corredor vial “La Ermita”. Igualmente, la ubicación de los predios citados como comparación, ubicados en la vereda “el Chorro” de Abrego a pesar de tener características similares climatologías con la vereda El Rosal municipio de Ocaña, la ubicación es a 6 kilómetros aproximados por carretera terciaria destapada hasta la vía nacional Ocaña – Cúcuta.
- Uso del suelo: si bien es cierto que tienen en común el de tener suelos para el desarrollo

agropecuario, el predio "CUATRO ESQUINAS" tiene una diferencia muy marcada puesto que una gran franja de terreno está dentro del "CORREDOR VIAL LA ERMITA" con frente principal a la vía nacional Ocaña – Cúcuta. Además, el entorno inmediato está determinado por zonas de parcelación y construcción tipo campestre con áreas entre 650 m2 y 1000 m2 como los son:

Por el sentido Nor-Occidente el proyecto "EUROPA CONDOMIO". VALOR M2: \$120.000. * Fuente: consulta personalizada en la oficina ubicada en la calle 7 29 142 dentro del servicentro avenida. Ocaña N.S.

Por el sentido Occidente, el "PROYECTO CAMPESTRE LA VEGA" VALOR M2: \$105.000. * Fuente: cel. 3135789537

Por el sur: "CONJUNTO CAMPESTRE BERACA" VALOR M2: \$110.000. *fuente: 3142289547..."

Y sobre este mismo particular, una vez indagado a Rincón Murcia en audiencia de contradicción del dictamen, tomando como base su experiencia como reconocer del IGAC por espacio de 11 años, se le requirió puntualmente para que señalara si los bienes inmuebles traídos por Castellanos Torres, eran comparables o no con el objeto de limitación de dominio con servidumbre, para lo cual me permito traer algunas de sus respuestas:

Respecto a los predios ubicados en el sur del Cesar referenciados por Castellanos Torres, respondió

Rta. "Nosotros estamos ubicados en lo que tiene que ver con la parte de la cordillera oriental, es lo que tiene que ver con lo que define la parte territorial de norte de Santander por lo general y con mucha certeza puedo decir que el 90% la mayoría de toda la conformación que nosotros tenemos en norte de Santander la topografía es quebrada, acá a diferencia del sur del Cesar donde encontramos terrenos con planicies entonces, es muy diferente aquí todas las zonas son muy quebradas, montañosas, con pendientes que están casi llegando del 15% a un 50%, es decir terrenos escarpados, esto ha limitado la parte del desarrollo ganadero.

¿En uno de los dictámenes periciales se nos hace un método comparativo con unos predios que observo, no son de nuestra zona, con un predio de Aguachica y Platanal, hablando de estos dos predios, aunque el dictamen no lo identifica claramente, primero a que distancia se encontraría de Aguachica y Platanal el inmueble de "Cuatro Esquinas?"

Rta. Aproximadamente, 40 - 50 KM, en tiempo hora y media 2 horas, 50 60 KM

- ¿Eso es más cerca a Aguachica o Platanal?

Rta. Villa San Andrés es como un caserío que hay antes de llegar a todo lo que es el cruce de aguas claras, pero esta distante del casco urbano de Aguachica.

- Esa zona ya que usted me habla que topográficamente estamos en una quebrada y en Aguachica hay más planicie, ¿podemos decir que esa topografía es similar a la del predio de Cuatro Esquinas?

Rta. El Parágrafo Art. 7 de la resolución 620 del IGAC, después del numeral 5, señala que, para una mejor identificación física de los predios se recomienda la consulta de las zonas homogéneas físicas que determina la entidad catastral las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo en la zona rural y acota también lo que hay que tener en cuenta en las zonas urbanas pero voy a centrarme en lo rural, teniendo en cuenta esta acotación, yo no puedo inferir, porque aquí es clara la resolución donde dice lo que tiene que ver con la pendiente y el clima porque es que el clima es determinante, también en la cuestión de las explotaciones ganaderas y agrícolas es muy diferente ir a montar una explotación ganadera en el piso térmico que está en villa San Andrés a toda la zona de Aguachica, a montar una explotación ganadera acá en el clima de nosotros totalmente diferente, si vemos eso yo no compararía ... el clima y el relieve es determinante para la explotación que yo pretenda implementar en cualquier predio, bajo mi real condición como perito en lo que he estudiado la resolución 620, yo no comparo ningún predio de la zona con los del sur del cesar.

Y respecto a los otros inmuebles ubicados en la vereda de Venadillo y Abrego, tenemos.

- Ahora, hay otra comparación Venadillo, ¿usted compararía o existen factores que nos diferencien en aplicación de ese método comparativo y que nos explicó el ingeniero Javier, existe alguna diferenciación o usted admite que hay factores de comparación entre la zona que va a ser afectada con la servidumbre con el sector de Venadillo?

Rta. En la zona de Venadillo, predomina los minifundios ahí los grandes propietarios son minifundistas y en donde por tradición se ha implementado mucho es la parte de explotación avícola lo que son aves de corrales, huevos y todo lo que tiene que ver con pollos, ceba de pollos, son partes donde lo que hay es explotaciones de especies menores, de acuerdo a estudios que se han hecho respecto a la parte de suministro de fuentes de agua, casi llegando a río de oro, el carbonal y sale acá al Danubio. Buena Vista, son zonas que se han caracterizado por ser secas y desde el punto de vista hídrico son pobres, donde se ha debido llegar a hacer pozos perforados y conseguir el agua con inversiones grandes para tener agua permanente pues en época de verano esas zonas son muy secas, comparado con la zona de la Ermita que va bajando el río algodonal es muy diferente, también acoto que en la parte topográficamente lo que es Venadillo, comparado con la zona de aquí en lo que tiene que ver con la Ermita es un terreno de más pendiente, más quebrado que la Ermita y Acolsure

- Con su experiencia ¿conoce bien el terreno Venadillo, ha realizado dictámenes periciales allí, varía el M2 en relación del sector venadillo al sector donde se encuentra el predio Cuatro Esquinas?

Rta. Si lo conozco, pues he estado por ahí en procesos de deslinde y amojonamiento en los que me han contratado como perito particular, entonces conozco ese sector, dejo claro que ese sector no es inmediato, al casco urbano del municipio de Ocaña, de la parte del sector de Venadillo para llegar a la vía nacional, la que pasa por santa clara, de Venadillo está lejos esta como de 3 a 4 KM que hay de distancia, mientras que el Cuatro Esquinas esta con inmediatez a la vía nacional y al corredor vial de la Ermita.

- Sr William otro de los dictámenes nos habla de un predio ubicado en la vereda el Chorro del municipio de Abrego, puede usted decirnos si conoce esa vereda o el municipio de Abrego

Rta. Si señora, he estado ahí cerca de una finca que es productora a nivel nacional de aguacates.

- Ya que usted la conoce, ¿puede decirnos hacernos la misma descripción de cómo es el sector de esa vereda y que tan comparable es incluyendo la distancia en que se encuentra al predio que está siendo objeto de afectación de servidumbre?

Rta. Es que doctora, mirándolo del punto de vista de distancias, la vereda el Chorro está bastante distante de lo que es el municipio como tal, el casco urbano de Abrego.

- ¿Como a cuánto?

Rta. Como a 20 30 minutos a un paso normal

Y la vereda el Chorro a 20 30 min y el municipio de Abrego a Ocaña serian según el instituto nacional de vías, en la información según las mallas informáticas en la vía de Abrego a acolcure son 23 KM, de Abrego al predio Cuatro Esquinas serían 21 KM, como 30 minutos normal.

- ¿Y de acuerdo a parámetros como el relieve el clima y que otras cosas pueda considerar puede haber parámetros de comparación entre la vereda el chorro de Abrego con el predio del sector Cuatro Esquinas?

Rta. Según el Parágrafo, del art. 7, donde se habla del clima, doctora el brillo del sol en Abrego es más intenso, eso hace que la explotación agrícola sea diferente, porque el clima para los agricultores y personas vinculadas a esa productividad es definitivo, en lo que tiene que ver con la parte del suelo como tal está determinado de acuerdo a estudios sobre la acidez que hay en esas zonas de Abrego, en la parte que el material de la composición o la estructura como tal del suelo, son casi que pedregosos,

- ¿Como se conoce en el departamento el municipio de Abrego, con que otro nombre?

Rta. Pues doctora, Mercedes Abrego es lo que yo he encontrado, de cuando se fundó, otros le dicen el bello valle, los que tienen ya afinidad sentimental al pueblo

- ¿Y porque el Bello valle?

Rta. Es por la topografía donde se creó el predio como tal porque es que ahí se aprovecharon lo que fueron las partes de las planicies que existía allí en el municipio entonces se creó allá en el valle de Abrego, una parte como plana, que es una parte totalmente envidiable con respecto al resto de municipios por ejemplo Ocaña que estamos es como en clavados en topografías muy escarpadas en cambio en Abrego la topografía es más moderada.

- ¿El municipio de Abrego es de inferior categoría al de Ocaña?

Si señora juez

- ¿Cuál es la categoría de cada municipio?

Rta. Abrego categoría 3 y Ocaña sé que es una ciudad intermedia, realmente no le soy muy preciso en esa parte, y Abrego está por debajo de Ocaña en lo que tiene que ver con los habitantes.

De manera que, del interrogatorio rendido en audiencia de contradicción y de la aclaración de dictamen, se desprende entre los predios comparados por Castellanos Torres y el que es objeto de la servidumbre que se estudia, la existencia de marcadas diferencias, en cuanto a la ubicación, topografía, clima, vías, tipos de suelo y usos suelos; igualmente hay que señalar que respecto al predio “Los Naranjos” que trajo como antecedente, si bien es cierto fue realizado en el año 2018, también lo es que tal y como lo indica en el acápite de observaciones se encuentra a 22 kilómetros del municipio de Ocaña por la vía intermunicipal, sin que se indique a que vía se refiere de los varios municipios que se comunican con Ocaña, mientras el predio objeto de estudio se encuentra en la vía que conduce a la capital del departamento a solo una distancia de 1.60 kilómetros del casco urbano de Ocaña; circunstancias estas que permite determinar a esta funcionaria judicial que los inmuebles que sirvieron de base para adoptar el valor comercial del metro cuadrado por José German Castellanos Torres, no son comparables con el predio rural Cuatro Esquinas, y por tanto la solidez del dictamen se desfigura, para ser adoptada esta experticia, conclusión a la que hay que agregar que **JOSE GERMAN CASTELLANOS TORRES**, no cumplió con exigencias mínimas del artículo 226 del CGP referentes a informar, la profesión, oficio, arte o actividad especial por él ejercida; no allegó documentos idóneos que lo habilitaran para su ejercicio, ni títulos académicos, entre otros, pero tampoco fue posible la verificación de su idoneidad en audiencia de contradicción, dado que a pesar de haber sido notificado previamente, no asistió a la misma, ni tampoco acreditó prueba sumaria que justificara su no comparecencia, lo que a la luz de lo señalado por el artículo 228 ibidem daría para restarle valor probatorio.

Sumado a ello hay que señalar que el valor por este asignado como indemnización de la servidumbre fue de **CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$42.608.400)**, resulta ser muy inferior al señalado por la misma entidad demandante en **CIENTO DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UNI MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$116.971.400)**, desconociendo con ello la oferta de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P

Lo mismo acontece, con el informe de valor rendido por el ingeniero geodesta **JAVIER ANDRES FORERO NUMPAQUE** (fol. 57 expediente digitalizado) quien presta sus servicios desde finales del año 2016 al INGICAT SAS, empresa que tiene vinculo contractual con la demandante, y quien determinó el valor comercial del metro cuadrado en la suma de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS-PESOS (\$4.800.00)**.

Conforme a este informe, la adopción de los derechos indemnizatorios de servidumbre al no existir una metodología uniforme, salvo la que está determinada para obtener el valor del metro cuadrado, el profesional de la ingeniería adopta el método

establecido por la empresa demandante, basado en el porcentaje de afectación respecto al porcentaje de indemnización, y que se reduce a la expresión $VI = VS+VT+VD+VC$, (valor de indemnización = valor de servidumbre + valor de sitios de torres + valor de daños + valor de construcciones).

Para calcular el primer ítem “VI = valor de la servidumbre”, luego de determinar el porcentaje a indemnizar para la aérea en un 70% y para la subterránea en 100%, tomando como referencia el área cartográfica, procede a determinar el valor comercial del metro cuadrado a través de la metodología de zonas homogéneas físicas (ZHF) y zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG); respecto a la primera señaló que esta se basa en la superposición de capas de información física y normativa de los sectores a los cuáles se les aplica el estudio, obteniendo polígonos de caracteres homogéneos; agregando en su interrogatorio de parte, que, frente al predio objeto de afectación, básicamente se tuvo en cuenta las variables de normatividad de uso de suelo que están rigiendo según el PBOT, unificándolas en una sola variable rural “agropecuaria con restricciones”, observando además que el predio maneja una topografía uniforme de quebrada y una cobertura vegetal específica, dando el valor por hectárea y no dividido en polígonos.

Es así, que, para realizar este primer análisis del la ZHF, se baso conforme se desprende del informe de valor allegado con la demanda, específicamente el acápite de “características generales - norma de uso de suelo”, en el acuerdo 018 del 2002 que adopto el Plan del Ordenamiento Territorial para el municipio de Ocaña; normativa esta que no era la vigente para la fecha en que se rinde, toda vez que, conforme se desprende de la certificación emitida por la Secretaría de Planeación de este municipio que allega en su dictamen Castellanos Torres (perito del IGAC), el POT vigente para el 28 de noviembre del 2018 lo es el contenido en acuerdo 001 del 2015 emanado del Consejo Municipal, y no el que refiere Forero Numpaque como base de su experticia, así también se desprende del dictamen pericial rendido por Rincón Murcia, circunstancia esta que le resta solidez al mismo.

Pasando a la zona Homogénea Geoeconómica (ZHG) tenemos, que el profesional de la ingeniería, se basó en la determinación de valores de suelo a través de estudios de mercado y avalúos puntuales que dice realizo en puntos muestrales escogidos dentro de cada ZHF, con los cuáles realizó el análisis del comportamiento de valor del suelo determinando polígonos de valores homogéneos, agregando que las zonas ZHG pueden contener una o más ZHF. Pero al entrar al indagar a través del interrogatorio que se surtió en la audiencia de contradicción del dictamen, sobre los estudios de mercados y avalúos puntuales que adopto en el informe de valor, para llegar a determinar el importe del metro cuadrado, señaló:

“No aparecen las ofertas porque existe un estudio de zonas homogéneas que se elabora inicialmente, en el proyecto donde se ve, como decía inicialmente en zonas

físicas, pero el hecho de que haya una zona física no quiere decir, que en esa zona los valores sean los mismos, a veces puede ser que una zona física tenga dos zonas diferenciadas por el valor en el mercado, entonces por eso son diferentes las zonas físicas a las geoeconómicas, como mencione, el predio Cuatro Esquinas está ubicado en una sola zona homogénea física según el estudio porque abarca todo un sector de la línea que esta del rio algodonal hacia el norte y no hay más predios afectados por el proyecto en este tramo de la línea, entonces, se le asoció una zona geoeconómica, como se aplicó el método? se hizo un estudio de mercado que no está en el informe de valor, y se encontraron tres (3) ofertas o tres (3) datos de base para determinar el valor, y se buscó predios rurales de una extensión considerable que se encontraban cerca de predios urbanos y cerca de la zona urbana de Ocaña o un corregimiento, encontré dos (2) ofertas, una en la vereda venadillo que queda aledaña al casco urbano de un predio que vendían que estaba cerca y tenía acceso a la vía y otro que estaba cercano al sector de la zona suburbana de aguas claras, que también su característica es que tiene una zona de corredor vial cerca, pero el predio en venta no está en la zona de corredor vial sino en la zona rural, ese fue mi método de mercado.

- Hablemos de esas dos ofertas que me está diciendo, porque tiene que ver también con el sector en el que se ubica el inmueble, ya que como habitante de Ocaña, sé que son polos opuestos venadillo y aguas claras al sector donde se encuentra ubicado el inmueble, no son del mismo sector, empezamos por eso, ¿qué características del sector son similares al sector donde se encuentra el lote Cuatro Esquinas con la vereda de venadillo y aguas claras?

Rta. La vereda venadillo es zona contigua a la zona urbana de Ocaña, por eso se tomó, hice un estudio de mercado de predios rurales y no suburbanos porque es comparable con la zona que estoy avaluando ubicada en suelo rural, y los valores oscilaban entre 8 millones y 50 millones, entonces, revise esas ofertas de hecho mi media aritmética fue de 42 millones la hectárea con un máximo de 47 millones y a la zona homogénea 48 millones.

Pues el estudio económico se hizo y fueron los predios con las mejores características del mercado que se realizó, pues como le digo se buscaron que estuvieran cerca al predio urbano. Como los encontrados, que una está cerca de la zona urbana y el otro cerca de la zona del corredor vial de aguas claras, al aeropuerto, y que está en suelo rural y tienen acceso a vías, esos fueron los criterios para el estudio de mercado con los que me guie y me dieron los 48 millones, aunque el promedio fueron 37.

- ¿En conclusión, usted no tuvo en cuenta predios rurales de la zona o el sector de la vía de Ocaña que conduce al corregimiento la ermita?

Rta. Había una oferta muy cercana al predio que me daba un valor de 10 millones la hectárea, era un predio de mayor extensión que era la oferta más cercana, pero analizando esa oferta no tenía acceso a vías, ni cercanía al centro urbano de Ocaña, con un valor muy bajo, según mi experiencia es un valor muy bajo para ese sector.

- Cuando usted habla de ofertas a que se refiere, ¿estaban vendiendo esos predios, en que época, a qué precio, quienes eran los vendedores de esos inmuebles?

Rta. El estudio de mercado se realizó en el año 2017 y 2018, los 3 datos que tengo son de una servidumbre eléctrica negociada del mismo predio, del año 2006 muy

antigua que se negoció en 22 millones la traje a valor presente me dio 36 millones, eso se puede consultar en la escritura pública, luego la oferta de la vereda venadillo se consultó al propietario, a través del celular 3222350315 que estaba en internet, y pues se hizo el análisis estadístico y la otra oferta al celular 3125585912 que también se consultó del internet y se llamó a verificar las características del predio, esas fueron las ofertas.

- Usted buscó las ofertas por internet y llamo, y se comunicó, ¿pero no la verificó físicamente?

Rta. No, se verificó por teléfono.

- ¿Qué más tuvo en cuenta usted para determinar esta zona homogénea geoeconómica?

Rta. La característica principal es que tenía una ubicación respecto a la zona urbana muy cercana, entonces, que se buscó, las ofertas de predios rurales en el año 2017 y 2018, con uso agropecuario para poderle dar un valor, el más alto que se encontrara aquí en Ocaña, era el valor asignado a este predio porque efectivamente se buscó por todos los sectores cercanos a Ocaña las ofertas más costosas, efectivamente por la ubicación del predio sin embargo hay un mercado muy alto que es en el corredor vial de la ermita, el costo de las casas campestres que hay ahí son muy elevados pero no son comparables con el predio objeto de estudio que es una zona montañosa, erosionada y dedicada a los pastos naturales entonces no los podía comparar aunque estuvieran muy cerca.

- Pero si podía comparar al frente, hay uno que se llama Europa, que es un condominio campestre que ha sido referenciado en todos los dictámenes, está bien su estructura conformación totalmente distinta al predio de estudio, pero teniendo en cuenta que han sido zonas de parcelación que ha aumentado según los criterios el auge en ese sector, usted tuvo en cuenta esos factores al momento de determinar el valor del m2 del predio objeto de la servidumbre

Rta. Si, la resolución 620 prácticamente nos dice que si el uso, del predio que estoy evaluando no corresponde con el de la norma, yo no puedo tener en cuenta esas variables para darle valor a mi predio, y yo estoy valorando un predio que está en sector rural y que tiene unas cualidades agropecuarias específicas entonces si lo comparo con predios destinados a vivienda campestre no estoy cumpliendo con la norma y de echo le estaría asignado un valor que no es acorde al POT, porque el POT, para cada norma de uso me define un uso principal, un uso condicionado, restringido y prohibido, si observamos en las normas que se afectan este predio con la servidumbre los usos prohibidos siempre contienen este tema de parcelaciones y de zonas urbanas entonces yo no puedo por la ley comparar predios con diferentes destinos de uso y mucho menos si un predio está en contra de lo que dice el POT, no lo puedo tener en cuenta, por ello no es comparable la franja de servidumbre con estos condominios.

- Pero por eso le digo en relación con el predio no, pero el sector?

Rta. Lo que pasa es que, aunque este en el sector el predio se encuentra con una normatividad específica que está en el POT, y me dice unos usos principales específicos, la norma es clara ahí, y la ley también en decir que si el uso es diferente a la norma no lo puedo tener en cuenta.

Entonces que hice, busqué los predios rurales agropecuarios más cercanos a Ocaña con el mayor valor ...”

Así tenemos, que al entrar a analizar el informe de valor en coadyuvansa con el interrogatorio rendido por su creador, se llega a la conclusión que este tampoco ofrece parámetros de solidez en la determinación del avalúo del metro cuadrado conforme al método de comparación utilizado, ya que no trae los estudios de mercado y avalúos puntuales por el realizados y si bien, informa en su interrogatorio que fueron dos las ofertas encontradas, una de un predio ubicado en Venadillo y la otra en Aguas Claras, lo cierto es que no realizó su identificación, ni verificación física, a efectos de determinar fehacientemente que entre estos y el predio “Cuatro Esquinas”, existieran características equiparables en cuanto a la topografía, usos de suelo, servicios públicos, vías, localización, tamaño, forma y cualquier otra circunstancia que los identifique, y, muy por el contrario se basó en la información que vía celular le fue suministrada por personas de las que se desconoce el conocimiento que puedan tener sobre estas característica, conforme a los usos de suelo determinados por el PBOT para las zonas objeto de comparación.

No es de recibo para esta funcionaria judicial, la conclusión a la que llega Forero Numpaque, al señalar como características equiparables, el hecho de que uno de los predios se encontraba cerca a la zona urbana de Ocaña, y el otro al corredor vial de aguas claras, en primer lugar porque se desconoce conforme al PBOT los usos de suelo y las características reinantes de estos sectores, y en segundo lugar porque conforme lo informo Rincón Murcia en su interrogatorio, estos no ofrecen parámetros de comparación con el sector donde se encuentra ubicado el predio “Cuatro Esquinas”, el que conforme al PBOT del 2015, tiene como usos principales los de “servicios de ruta (Paradores, Restaurantes y Estacionamientos), recreación pasiva y activa, cultural, centros vacacionales, turismo y simulares”.

Son estas razones, las que restan para esta funcionaria judicial la solidez que se requiere para adoptar la indemnización adoptada por la entidad demandante a través de este informe de valor.

Ahora bien, respecto a los dictámenes periciales rendidos por **EDIXON PEREA MURILLO y JORGE ELIECER GAITAN** allegados por la parte demandada, no se entrará a emitir un pronunciamiento de fondo, en razón a que se encaminan a determinar el valor comercial o del mercado del área objeto de servidumbre a través del método comparativo,

sin que hiciera un verdadero estudio de la indemnización de la servidumbre solicitada (afectación). No obstante, hay que señalar que el valor que asignaron al metro cuadrado fue tomado como referencia por el perito dirimente al momento de rendir su pericia como ya se vio, al igual que el señalado por **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO**, del que hay que señalar que la actitud asumida en la audiencia de contradicción de dictamen, resto solidez a su experticia, en especial al no estar en capacidad de explicar el método utilizado específicamente para la valoración de la indemnización de la servidumbre, el que basta con confrontarlo con el del informe de valor de la demandante para concluir que se baso en una copia con cambio de valores.

Tampoco puede esta funcionaria judicial adoptar el valor del metro cuadrado asignado de manera voluntaria entre **ROBERTO MOZO SARMIENTO e INTERCOLOMBIA ELECTRICA SA EPS ISA**, al momento de celebrar el contrato de fecha 30 de enero del 2019 y que se allego como prueba sobreviviente, habida cuenta que basta con referirnos al mismo para determinar que este trata de una promesa de compraventa celebrada sobre un área de **VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE M2 (25.819 m2)**, en un valor de **MIL NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL QUINTOS PESOS (\$1.097.307.500)**, acto en el que el demandado una vez materializada la compraventa a través de escritura pública, se desprendería del derecho real de dominio, mientras que, con la imposición de la servidumbre solo se verá limitado ese derecho; sumado a ello se tiene que el referido contrato tuvo como base el dictamen pericial rendido por **JORGE ELIECER GAITAN**, el que determino el valor del metro cuadrado en la suma de **VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000)**, valor que fue reajustado de manera voluntaria por la empresa contratista en la suma de **CUARENTA MIL PESOS (\$40.000)**, el que no comparte esta funcionaria judicial conforme al valor indicado en los dictámenes traídos a colación, dentro del que se encuentra el presentado por la misma parte demandada al momento de presentar su objeción a la indemnización y en el hecho de que el predio de mayor extensión se encuentra afectado con múltiples servidumbres, que influye en la determinación del valor del metro cuadrado.

Así las cosas, para esta funcionaria el dictamen - avalúo comercial del metro cuadrado del predio afectado con servidumbre, rendido por **WILLIAN ALONSO RINCON MURCIA** en la suma de **VEINTICUATRO MIL PESOS (\$24.000,00)** para el año 2019 y que actualizo para el 2020 en **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS PESOS (\$24.926,00)**, resulta ser el más sólido, firme, preciso y claro, pues el mismo no solo se fundó en la investigación indirecta de avalúos respecto al mismo bien inmueble, sino además en la directa que realizó en el trabajo investigativo, que se fortalece con la

experiencia tanto como reconocedor predial urbano y rural por más de 11 años al servicio del IGAC, como también por el hecho ser residente del municipio de Ocaña.

También acoge esta funcionaria judicial, la determinación del valor asignado por el perito dirimente, a la indemnización de la servidumbre, resultada de la aplicación de la metodología de "Modelamiento por el Método Multicriterio". Método producto del consenso entre peritos evaluadores y que adopta el dirimente por considerarlo el más cercano a evitar un detrimento económico al Estado y salvaguardar los intereses económicos de los particulares. Del que se tiene que la franja de terreno objeto de afectación con servidumbre, cuenta con una parte destinada para potreros con pastizales naturales; otra con cobertura vegetal, representada en áreas de rastrojos, lechales, plantas arbustivas, arboles donde predominan los mantequillos, rampachos, arrayan y otras especies nativas; otra parte de área en estado erosivo y con topografía quebrada; circunstancias que fueron observadas en la inspección judicial que se llevó a cabo el día nueve (9) de marzo del 2018 y del informe de daños presentado por actora, a lo que hay que agregar que conforme lo informa el certificado de tradición y libertad del inmueble el predio cuenta con varias limitaciones de dominio; por lo que considera el despacho que con este método el dirimente tuvo en cuenta tanto los aspectos positivos como negativos que influyen en la determinación de la indemnización.

De la explicación brindada por el perito dirimente en su interrogatorio de parte y sus dos experticias, se tiene, que el método por el adoptado, no sólo recopila la información de los avalúos presentados al interior del proceso e investigación directa para la determinación del valor presente del metro cuadrado conforme al mercado inmobiliario, sino además tuvo en cuenta el área total de la servidumbre y el área de afectación, determinando por el factor de trazado medio en semiborde, en un porcentaje de 6.71%; un factor de intervención bajo con un área de afectación del 13% y un factor productividad del predio medio en 30,71%.

Para llegar al resultado final hay que remontarnos al valor del metro cuadrado determinado por el perito para el año 2019, en la suma de **VENTINCUATRO MIL PESOS (\$24.000,00)** y actualizado para el 2020 en **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS PESOS (\$24.926,00)**, este último que toma el dirimente para proceder a realizar el cálculo valuatorio del metro cuadrado afectado con servidumbre, la que adopta conforme al porcentaje de cada factor de afectación por el señalado en su método multicriterio, el que una vez aplicado arrojó como valor del metro cuadrado la suma de **DOCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$12.567,69)**, este que luego multiplico con la totalidad de área afectada con servidumbre de 30.573 M2, para un total de indemnización la suma de **TRESCIENTOS**

OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$384.241.464,00).

Seguidamente calcula el área de las cinco torres, cada una de 100 M2 para un total de 500 m2, área que multiplica con el valor del 100% del metro cuadrado en la suma de **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS (\$24.926,00)** por tratarse de una afectación total, cuya operación arroja la suma de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS (\$12.463.000,00)**, para finalmente obtener como valor final para el año 2020 la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$396.704.464,00)**, valor este que a solicitud de esta funcionaria judicial fue llevado al año 2018, año en que se permitió el ingreso al área para los trabajos de servidumbre, en la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$369.493.870,00)**, a efectos de darle aplicación al artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015.

Bajo estos argumentos se entrará a imponer de forma definitiva la servidumbre reclamada y declarar como monto de la indemnización a favor de **ROBERTO MOZO SARMIENTO** la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$369.493.870,00)**, y habiéndose consignado en el banco agrario de esta ciudad a órdenes de este despacho judicial, la suma de **CIENTO DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$116.971.400)**, queda pendiente a cargo de la demandante el valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$ 252.522.470)**. Igualmente, sobre la diferencia, la entidad deberá pagar intereses liquidados según la tasa de interés bancario corriente desde la fecha que recibió la zona objeto de servidumbre 9 de marzo del 2018, hasta el momento en que deposite el saldo, de conformidad con el artículo 31 de la ley 56 de 1981 y artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015.

Por último, el despacho se abstiene de condenar en costas dentro del presente proceso por tratarse de servidumbre de interés público, no haberse acogido ninguna de las indemnizaciones ofrecidas por las partes y no preverla las normas legales que regulan este proceso especial.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ocaña, N. S., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: IMPONER de manera definitiva a favor de **LA ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.SP. (ESSA)** representada legalmente por **LUZ HELENA DIAZ BUENO** identificada con la cédula de ciudadanía número 63.559.117 y/o quien haga sus veces, la servidumbre legal de Conducción de Energía Eléctrica sobre el predio denominado “**LOTE CUATRO ESQUINAS**”, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 270-30699 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, de propiedad de **ROBERTO MOZO SARMIENTO**, predio de mayor extensión con una extensión superficiaria de 155 has 5.667 M2, cuya área y linderos generales se encuentran contenidos en la escritura pública No. 1.411. del 21 de diciembre del 2004 de la Notaría Segunda de Ocaña.

La servidumbre se impondrá sobre una franja de terreno de treinta mil quinientos setenta y tres (30.573) metros cuadrados, de los cuáles veintinueve mil seiscientos (29.600) metros cuadrados son para construir la línea eléctrica por vía aérea y el área restante de novecientos setenta y tres (973) metros cuadrados son por vía subterránea. La línea aérea tendrá una franja de afectación de veinte (20) metros de ancho, mientras que la subterránea una de cuatro (4) metros. El área total de servidumbre de energía eléctrica se identifica de la siguiente manera: “**Longitud de la servidumbre sobre el Eje:** mil setecientos diecisiete (1.717) metros; **Ancho de la servidumbre:** veinte (20) metros; **Área de la servidumbre:** treinta mil quinientos setenta y tres (30.573) metros cuadrados. **Cantidad de torres:** cinco (5). **Área de torres:** cada una en un área de cien (100) metros cuadrados en un polígono de diez (10) metros por diez (10) metros, para un total de quinientos (500) metros cuadrados de ocupación permanente. Se ubica el vértice A con coordenadas específicas en el plano de linderos especiales, punto de inicio de delimitación del área de servidumbre. En dirección SE, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de doscientos cincuenta y siete (257) metros hasta donde se encuentra el vértice B. En dirección SE, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de ciento setenta y tres (173) metros hasta donde se ubica el vértice C. En dirección S, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de seiscientos veintiocho (628) metros hasta donde se ubica el vértice D. En dirección SE, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de cuatrocientos quince (415) metros hasta donde se ubica el vértice E. Vuelta a la derecha, en dirección SW, en línea de colindancia con predio El Afligido, cédula catastral 54498000300050027000, carretera Ocaña -San Alberto al medio, una distancia de veinte (20) metros hasta donde se ubica el vértice F. Vuelta a la derecha, en dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea recta, una

distancia de cuatrocientos dieciocho (418) metros hasta donde se ubica el vértice G. En dirección N, lindando con el mismo predio, en línea recta una distancia de seiscientos veintiocho (628) metros hasta donde se ubica el vértice H. En dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de ciento setenta y dos (172) metros hasta donde se ubica el vértice I. En dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de doscientos cincuenta y nueve (259) metros hasta donde se ubica el vértice J. En dirección N, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de siete (7) metros hasta donde se ubica el vértice K. Vuelta a la derecha, en dirección SE, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de trece (13) metros hasta donde se ubica el vértice L. Vuelta a la izquierda, en dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de trece (13) metros hasta donde se ubica el vértice L. La vuelta a la izquierda, en dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de trece (13) metros hasta donde se ubica el vértice M. Vuelta a la derecha, en dirección NE, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de veinte (20) metros hasta donde se ubica el vértice A, punto de partida y encierra. Se ubica el vértice K con coordenadas específicas en el plano de linderos especiales, punto de inicio de delimitación del área de servidumbre. En dirección SE, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de trece (13) metros hasta donde se ubica el vértice L. Vuelta a la izquierda, en dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de trece (13) metros hasta donde se ubica el vértice M. En dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de ciento veinticuatro (124) metros hasta donde se ubica el vértice N. En dirección NW, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de ciento nueve (109) metros hasta donde se ubica el vértice Ñ. Vuelta a la derecha, en dirección SE, lindando con el mismo predio, en línea curva, una distancia de ciento once (111) metros hasta donde se ubica el vértice O. En dirección SE, lindando con el mismo predio, en línea recta, una distancia de ciento veintitrés (123) metros hasta donde se ubica el vértice K, punto de partida y encierra.

SEGUNDO.- En consecuencia, autorizar a la empresa demandante pasar por la zona gravada las líneas de conducción del fluido eléctrico, colocar las 5 torres necesarias para el montaje de dichas líneas, permitir que el personal necesario al servicio de la empresa demandante, pueda transitar por la zona afectada para construir sus instalaciones, verificarlas, repararlas, modificarlas de ser necesario, mejorarlas, conservarlas, mantenerlas y ejercer vigilancia, remover los cultivos que llegaren a sembrarse en la zona e impidan el mantenimiento de las líneas y demás instalaciones, permitir que en la zona las autoridades militares y de policía puedan prestarle a la empresa demandante la protección necesaria para el goce efectivo de la servidumbre, utilizar las vías existentes en el predio para acceder a la franja de terreno donde se impone la servidumbre, con el equipo necesario para el cambio o mantenimiento de las instalaciones del sistema de transmisión de energía eléctrica a menos que la empresa requiera construir

transitoriamente vías o caminos para tal fin y el empleo de los demás medios necesarios para el ejercicio de la servidumbre.

TERCERO: Prohibir al demandado **ROBERTO MOZO SARMIENTO** la siembra de árboles que puedan alcanzar las líneas de conducción de energía o que impidan la ejecución o mantenimiento de sus obras o permitir que terceros los siembren y cualquier acto que impida a la demandante el ejercicio, control y mantenimiento de la servidumbre impuesta.

CUARTO: Ordenar a **LA ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.SP. (ESSA)** a través de su representante legal, que en ejecución de las órdenes aquí emitidas se causen las menores molestias al señor **ROBERTO MOZO SARMIENTO** en el ejercicio de su derecho real de propiedad.

QUINTO: Ordenar la inscripción de la presente providencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, al folio de M.I. No. 270 - 30699. Ofíciase.

SEXTO: DECLARAR como monto de la indemnización a cargo de **LA ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.SP. (ESSA)** representada legalmente por **LUZ HELENA DIAZ BUENO** y/o quien haga sus veces, la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$369.493.870,00)**, y habiéndose consignado en el banco agrario de esta ciudad a órdenes de este despacho judicial, la suma de **CIENTO DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$116.971.400)**, queda pendiente a cargo de la demandante el valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$ 252.522.470)**. Igualmente, sobre la diferencia, la entidad deberá pagar intereses liquidados según la tasa de interés bancario corriente desde la fecha que recibió la zona objeto de servidumbre 9 de marzo del 2018, hasta el momento en que deposite el saldo, de conformidad con el artículo 31 de la ley 56 de 1981 y artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015. Sumas de dinero que deberá pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

SEPTIMO: En firme esta providencia ordénese a **ROBERTO MOZO SARMIENTO** el pago a de los depósitos judiciales que existan por cuenta de este proceso y hasta el monto declarado.

OCTAVO: Cancélese le la Inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 30699 de la OIP de Ocaña.

NOVENO: Abstenerse de condenar en costas dentro del presente proceso, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

DECIMO: En firme esta providencia y cumplido lo aquí ordenado, archívese el expediente.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

**CLAUDIA JAIMES FRANCO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA**

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:

842b20e7e49a76dd8ebfaa8f504b2dd0e0493c9dd899dc184632ec8db1185872

Documento generado en 13/04/2021 02:40:21 PM

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