

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Vélez, CUATRO (4) de MAYO de DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

ANTECEDENTES

Revisadas las actuaciones surtidas en el proceso de la radicación, se tiene que los señores Peritos, designados mediante proveído del 14 de mayo de 2021, presentaron su trabajo valuatorio, siendo objeto de contradicción por parte de la entidad demandante, en atención a los lineamientos del art. 228 del Código General del Proceso, con su comparecencia a audiencia, en donde fueron indagados sobre el contenido de la experticia y sobre la idoneidad y experiencia en la realización de esta clase de labor.

Ahora bien, como resultado de la contradicción advertida, del contenido del dictamen en general y de lo comunicado por los señores peritos, considera el despacho la necesidad de recurrir a otra prueba pericial, con fundamento en lo siguiente:

-En primer orden, en los avalúos aportados por los señores ABRAHAN SUAREZ TELLEZ y RAUL GALVIS TORRES, se pensó en la utilización del método de COMPARACIÓN DEL MERCADO, en donde se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares. Sin embargo, ante la falta de inmuebles cercanos, con similitud al que es objeto de avalúo, se acude a la investigación de mercado, por encuesta, realizada a evaluadores reconocidos en el sector; siendo la forma utilizada para

ubicar el valor que finalmente le asignan a la franja de terreno que ha de soportar la servidumbre de tránsito a imponer.

- En ese orden, entrevistaron, en general, a ocho evaluadores reconocidos en la región, quienes aportaron información que sirvió de apoyo para dictaminar sobre el valor de la franja de terreno sirviente, valoración que se hizo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

-Ahora bien, de lo referido por los peritos en la audiencia de que trata el art. 228 del C.G.P, se extracta, que a los encuestados se les puso de presente la ubicación del predio, la cabida que debía ser objeto de valuación y la característica de ser considerado como de “expansión urbana”, como se ubica en el certificado de uso de suelos; sin embargo, no fueron informados sobre la inexistencia de un plan parcial aprobado sobre la referida expansión urbana, ni de las condiciones del predio, sus posibles limitantes, el estado del mismo, y no hubo visualización material, pues se habla de referencia en documentos; aspectos que posiblemente puedan incidir, de cierta forma, a la hora de establecer el valor de la afectación. De los trabajos aportados tampoco se logra establecer, al momento de adelantar la encuesta, cuál fue la indicación o direccionamiento del cuestionario, si se tuvo en cuenta lo prescrito en los arts. 9 y 24 del Decreto 620 de 2008, en relación con las condiciones que presenta el predio para el momento de la valuación; de la existencia de posibles limitantes, aspectos sobre los cuales no se hizo alusión.

## CONSIDERACIONES

De conformidad con lo previsto en el inciso segundo, numeral 5, art. 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015, se tiene que, “ En caso de desacuerdo en el dictamen, se designará un tercer perito escogido de la lista suministrada por el mencionado Instituto, que dirimirá el asunto”; aludiendo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para el caso presente, teniendo en cuenta que existe amplia disparidad en el valor asignado por los señores Peritos, con aquél determinado a la iniciación del proceso, contentivo de la indemnización, aportado por la empresa demandante, se aprecia la necesidad de otra valuación, que tenga en cuenta las precisiones aquí relacionadas, que en últimas, apoyarán a la decisión final que deba adoptarse.

Importante resulta entonces, precisar si la presencia del derecho real de servidumbre, a favor de la entidad COMBUSTIBLES DEL TERCER MILENIO, “TRILENIO S.A”, como gravamen que afecta el predio, que presenta cercanía con el sector objeto de imposición de servidumbre, y que incluye la existencia de una válvula o CITY-GATE, en cierta forma, puede INCIDIR al momento de establecer el valor del terreno y de la servidumbre como tal; en tratándose de la posible potencialidad del mismo, a la hora de ser urbanizable y de la circunstancia de ser de –terreno de expansión urbana; información que deberá ser clara y precisa, donde el auxiliar designado, deberá exponer los fundamentos de su respuesta, ya sea, en sentido

Proceso –VERBAL-IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.

Radicado 2019-00059-00

Demandante: TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. – T.G.I. S.A. – ESP.

Demandado: LUCILA INÉS, OLGA VITALIA y MIGUEL ANGEL ESCAMILLA RUSSI, y  
COMBUSTIBLES DEL TERCER MILENIO – T.G.I - S.A.

afirmativo o negativo, más las razones que ratifiquen la estimación del valor asignado a la servidumbre a ser impuesta y de los perjuicios que de ello puedan derivarse.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Vélez (Santander),

RESUELVE:

Primero: De conformidad con lo previsto por el Decreto 1073 de 2015, indicativo del procedimiento a aplicar en procesos de Expropiación y servidumbres, SECCIÓN 5, artículo 2.2.3.7.5.3, y artículos 9 y 24 de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, que relaciona los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, el despacho dispone ORDENAR la designación de un nuevo perito, para que practique otro avalúo, sobre los daños que se causen y la tasación de la indemnización a la que haya lugar, derivada de la afectación que ha de sufrir la parte del predio, de propiedad de los demandados, que quedará gravada con el derecho real de servidumbre; valuación que deberá realizar teniendo en cuenta los aspectos relacionados en el acápite de consideraciones de esta providencia.

Segundo: DESIGNAR al auxiliar ALIRIO ALVARADO AVILA, integrante de la lista de Peritos evaluadores del Instituto Geográfico, Resolución 639 de 2020, para que lleve a cabo la práctica de la valuación, descrita en el ordinal anterior, teniendo en cuenta los aspectos reseñados en esta providencia, respecto del predio denominado Lote/el Hogar, ubicado en la vereda Centro, Municipio de Barbosa (Santander), folio inmobiliario 324-28899, en relación con la servidumbre a imponer, tanto en su dimensión, cabida, especificaciones y demás aspectos que deban ser tenidos en cuenta.

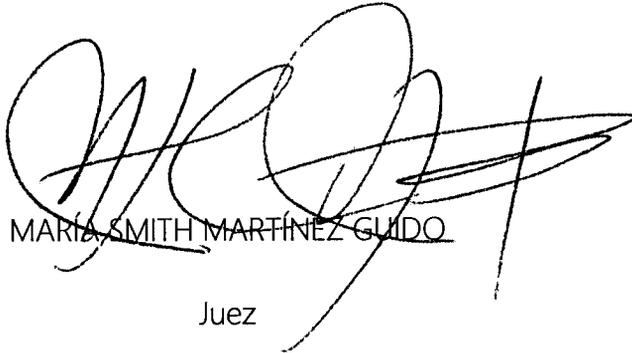
Tercero: CONCEDER al auxiliar de la justicia designado, el término de QUINCE (15) días, para que rinda el dictamen requerido; término que correrá a partir del día siguiente al de la remisión del LINK del expediente digital correspondiente. Notifíquese su designación y la obligación de comunicar la aceptación del cargo dentro de los cinco (5) días siguientes.

Cuarto: FIJAR, como honorarios y gastos provisionales, para el auxiliar designado, la suma de \$834.000,00, equivalentes a 25 salarios mínimos legales diarios; cantidad que deberá ser cubierta por ambas partes, a prorrata, por tratarse de una prueba decretada por el Juzgado. El valor antes descrito deberá ser consignado, a órdenes del despacho, dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación de este ordenamiento. Líbrense las comunicaciones pertinentes. Sobre

Proceso -VERBAL-IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.  
Radicado 2019-00059-00  
Demandante: TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. - T.G.I. S.A. - ESP.  
Demandado: LUCILA INÉS, OLGA VITALIA y MIGUEL ANGEL ESCAMILLA RUSSI, y  
COMBUSTIBLES DEL TERCER MILENIO - T.G.I - S.A.

los honorarios finales, en relación con los peritos actuantes, en la sentencia se  
definirá sobre el asunto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARÍA SMITH MARTÍNEZ GUIDO  
Juez