

Magistrado:

ALFREDO DE JESÚS CASTILLA TORRES  
Sala Segunda De Decisión Civil-Familia  
Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Barranquilla  
E. S. D.

Ref.: Proceso Declarativo de Imposición de Servidumbre promovido por PROMIGAS S.A.  
ESP contra GRUPO AGROMAR S.A.

Rad. 2019-00382

Asunto: Recurso de Apelación.

AYDA MARGARITA DE LIMA VIDES, mayor de edad y vecina de la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.143.458.483 de Barranquilla, portadora de la Tarjeta Profesional No. 346.508 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de PROMIGAS S.A. ESP, encontrándome dentro de la oportunidad procesal me permito presentar por escrito la SUSTENTACIÓN al recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida en audiencia el día 22 de febrero de 2023, conforme con lo dispuesto en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022.

## SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

### 1. EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LA DEMANDADA NO DEBIÓ SER TENIDO EN CUENTA PARA ESTABLECER EL VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN POR LA SERVIDUMBRE DEPRECADA:

#### i. CALIFICACIÓN E IDONEIDAD DEL PERITO

El dictamen pericial como medio de prueba, se encuentra consagrado en el artículo 165 del CGP, razón por la cual los conocimientos especializados se erigen, entre otras, como una de las fuentes probatorias de significativa importancia.

La jurisprudencia robusta de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado que el estudio de ciencia solamente puede hacerlo un experto y para ello (...) **“Se deben corroborar sus credenciales; la preparación académica en la materia analizada, la experiencia adquirida en el campo, o en una combinación de ambas. También se debe tener en cuenta la experiencia forense acreditada por el perito en el ejercicio de su labor en otros litigios en donde se haya discutido la cuestión indagada. En este punto es sumamente prolijo el C. G. del P. demandando rigor el texto 226, como ninguna otra disposición; debe (...) acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de los que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito (...)”**, compatible en un todo con el numeral 3 al exigir que debe acreditar la profesión, oficio, arte o actividad ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística”.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Magistrado Ponente SC5186-2020 Radicación: 47001-31-03-004-2016-00204-01 Aprobado en Sala virtual de quince de octubre de dos mil veinte Bogotá, D. C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Aunado a ello, se debe decir que el juez se apoya en la idoneidad del experto para dirimir las discrepancias surgidas en el proceso judicial o las que se presentan entre peritajes. Sumado a lo anterior, se debe señalar que en la admisibilidad del dictamen pericial, el juez de conocimiento debe determinar, con fundamento en los criterios de licitud, pertinencia, conducencia y utilidad, la introducción del dictamen pericial al proceso, conforme no solamente a lo preceptuado en el artículo 168 del CGP, sino también en lo estatuido por el artículo 226 del CGP que orienta la admisión del dictamen pericial, al establecer una serie de requisitos que deben ser verificados por el juez en esta fase procesal.<sup>2</sup>

El Código General del Proceso estableció como forma para acreditar la calidad de perito, conforme al numeral 2 del artículo 48 del estatuto procesal vigente que para la designación de los auxiliares de la justicia y específicamente para la designación de los peritos, *“las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad.”* De manera que esta disposición se aprecia que la idoneidad del perito se convierte por ser medio de prueba susceptible de debate dentro del proceso judicial.

En ese sentido, el perito debe aportar la documentación que lo acredite como tal, y por ello en la admisibilidad de la prueba le corresponde al juez de conocimiento realizar el análisis sobre este aspecto, lo que redundará en el efectivo ejercicio del derecho de contradicción de la prueba, de tal suerte que los criterios orientadores de la valoración probatoria deben estar precedidos de la idoneidad del experto.

Con el referido artículo 226 del estatuto procesal civil, el legislador impone los requisitos del dictamen pericial señalando que este deberá cumplir con tales declaraciones e informaciones, razón por la cual al propio perito le corresponde informar sobre su idoneidad allegando los documentos necesarios donde se acredite su calidad como experto, los cuales comprenden aspectos académicos y de experiencia judicial, sin que se pierda de vista que el perito deberá allegar para su ejercicio la autorización por parte del Órgano

---

<sup>2</sup>Art. 226. (...) El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

gremial o entidad estatal que le concede la habilitación para actuar como experto por lo que será indispensable que demuestre con la documentación académica y los registros e inscripciones ante las respectivas autoridades que lo autorizan para que pueda desempeñarse como tal.

Bajo este panorama le corresponde a los Jueces de la Republica advertir si el perito cuenta con la habilitación legal respectiva, habida cuenta que la ausencia de la información documental en lo que respecta a su idoneidad puede impactar con consecuencias jurídicas en la admisibilidad, contradicción y valoración de este medio de prueba, como en efecto lo ha venido ilustrando la Corte Suprema de Justicia, quien en Sala de Casación Civil, en auto del 4 de junio de 2019, radicación No. 11001-02-03- 000-2019-01079-00, (M.P. Margarita Cabello Blanco) consideró denegar recurso de casación ya que la parte demandante se había valido del avalúo del bien inmueble presentado por el propio abogado, quien a su vez poseía el título de ingeniero civil y estaba acreditado como auxiliar de la justicia por encontrarse sujeto el avalúo de los bienes inmuebles a las formalidades previstas en el Decreto 1420 de 1998 que aplicaba para ese asunto, siendo una de ellas la necesidad de que el profesional se encontrara registrado y acreditado como perito evaluador”<sup>3</sup>.

Si bien la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, ha mantenido la postura pacífica respecto a la buena ciencia como sustento del razonamiento probatorio sin desconocer la autonomía del juzgador para definir esa condición, este alto Tribunal ha considerado pertinente seguir con los “criterios racionales a fin de examinar la calidad del conocimiento del experto, **incluyendo las credenciales del perito (...).**”

Veamos lo que viene señalando la Corte Suprema de Justicia, sobre esta temática:

*“Así quedó consagrado, por ejemplo, para la prueba pericial, en el artículo 232 del Código General del Proceso. La disposición estatuye que el juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos. **Además, la idoneidad del perito**”<sup>4</sup>.*

## ii. EL PERITO DE LA PARTE DEMANDADA NO ACREDITÓ ESTAR REGISTRADO EN LA CATEGORÍA DE INTANGIBLES ESPECIALES NI EN LA CATEGORÍA DE INMUEBLES RURALES PARA RENDIR DICTAMEN EN UN CASO DE SERVIDUMBRES.

En el caso que nos ocupa, las pretensiones de la demanda van encaminadas a que se imponga a favor de PROMIGAS S.A. E.S.P. sobre el inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 041-143510 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad la servidumbre legal de conducción de gas natural de que trata la Ley 56 de 1981 y su decreto reglamentario 2580 de 1985 y la Ley 142 de 1994, en un área 3.288 mts<sup>2</sup>.

En consideración a lo anterior, la categoría del “Registro Abierto de Avaluadores” (en adelante RAA) que debió acreditar el perito de la parte demandada para realizar el avalúo de las servidumbres es la de INTANGIBLES ESPECIALES y no la de INMUEBLES URBANOS en la cual acreditó que se encuentra registrado el perito LUIS GUILLERMO BELEÑO VILLAMIZAR. Al haber

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, auto del 4 de junio de 2019, radicación No. 11001-02-03-000-2019-01079-00, M.P. Margarita Cabello Blanco.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Magistrado Ponente SC5186-2020 Radicación: 47001-31-03-004-2016-00204-01 Aprobado en Sala virtual de quince de octubre de dos mil veinte Bogotá, D. C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020)

acreditado dicho perito la categoría de INMUEBLES URBANOS, el Ad Quo no debió tener en cuenta este dictamen, como lo hizo, para determinar el valor de la indemnización de la servidumbre correspondiente.

Si se aceptara, en juicio de discusión, que se tratara del avalúo de inmuebles, y no de servidumbres como es el caso, tampoco resultaría admisible la acreditación de la categoría del RAA de INMUEBLES URBANOS, porque el predio sobre el cual recae la servidumbre solicitada es un predio RURAL, sobre el cual no se ha aprobado plan parcial alguno. En este caso hipotético entonces el perito debía acreditar la categoría del RAA de INMUEBLES RURALES, conforme a lo señalado en el artículo 5 del Decreto 556 de 2014, en concordancia con el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Reiteramos, el predio objeto de la servidumbre es un predio RURAL conforme al Certificado de Tradición que obra en el expediente. No obstante, si se admitiera en juicio de discusión, que el predio mencionado se encuentra clasificado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Malambo como suelo de EXPANSIÓN URBANA como lo indican las certificaciones del Jefe de la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Malambo, aportadas por la demandada, tampoco resultaría admisible la categoría del RAA acreditada por el perito de la parte demandada de INMUEBLES URBANOS, para practicar el avalúo de la servidumbre ya que esta categoría, en el mejor de los casos, solo le permitiría efectuar avalúos en suelo de expansión con plan parcial adoptado (conforme a la definición de dicha categoría del Art. 5 del Decreto 556 de 2014), requisito que no cumple el predio objeto de la servidumbre. Peor aún, como la controversia objeto de este proceso no pretende una expropiación sino la imposición de una servidumbre, insistimos la categoría del RAA que debió ser acreditada es la de INTANGIBLES ESPECIALES.

Al haber tenido en cuenta la categoría de INMUEBLES URBANOS y no la de INTANGIBLES ESPECIALES o la de INMUEBLES RURALES, yerra el juez de primera instancia, incurriendo en una violación de las normas aplicables a esta materia (artículo 5 del Decreto 556 de 2014 y artículo 6 de la Ley 1673 de 2013), motivo suficiente para solicitar la revocatoria de los numerales 5 y 6 de la sentencia, como pasamos a explicarlo.

Resulta pertinente destacar que anexo al dictamen pericial allegado con la contestación de la demanda rendido por parte del perito Luis Guillermo Beleño Villamizar, se observa certificación del RAA en cumplimiento de su deber legal<sup>5</sup>, donde se aprecia que el mismo se encuentra inscrito en la categoría de “Inmuebles urbanos”, siendo una de las previstas en artículo 5 del Decreto 556 de 2014, así:

*Artículo 5°. Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, 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 y en el presente decreto:*

<sup>5</sup> Artículo 17 del Decreto 556 de 2014. “Art. 17. Prueba de la inscripción y validez en el Registro Abierto de Evaluadores. Los evaluadores deberán demostrar su calidad en las categorías y alcances en los que están inscrito, sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.” (Subraya fuera del original).

- 1 INMUEBLES URBANOS *Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.*
  
- 2 INMUEBLES RURALES *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.*
  
- (...)
  
- 13 INTANGIBLES ESPECIALES *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.*

No obstante, de acuerdo a la norma transcrita el perito Beleño no cuenta con las calidades propias para determinar y avaluar predios de las características del inmueble “San Blas Lote B”, toda vez que nos encontramos ante un perito certificado para realizar evaluaciones sobre predios urbanos, lo que implica lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado, categoría insuficiente para avaluar el inmueble objeto de trámite pues el mismo corresponde a un terreno rural como lo es un lote en suelo de expansión urbana sin tener adoptado plan parcial.

La situación descrita le resta idoneidad al perito teniendo en cuenta que el predio objeto del proceso es de carácter rural, tal como reposa en el correspondiente certificado de libertad y tradición No. 041-143510 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad obrante dentro del plenario, razón por la cual el dictamen por él rendido no debió ser tenido en cuenta por el juzgador al momento de dictar sentencia pues ello le sustrae validez al mismo.

Respecto de la idoneidad que debe acreditar el perito al momento de rendir dictamen pericial, es claro el artículo 226 del Código General del Proceso al disponer:

*“La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesan al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.*

*Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal sólo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.*

*(...)*

*El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.*

*(...)” (Subrayas fuera del original).*

Por su parte, el artículo 232 del Código General del Proceso señala:

*“El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su*

comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.” (Subraya fuera de texto)

A más de lo anterior, el artículo 22 de la Ley 1673 de 2013 dispone la necesidad de que el evaluador respectivo se encuentre inscrito en el RAA en la especialidad que corresponde para el caso particular, así:

*“Artículo 22. Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.”* (Subrayas fuera del original).

Así las cosas, el primer criterio para valorar la prueba pericial es la idoneidad del perito, esto es, la verificación consistente en la especialidad y su registro en el RAA, partiendo que la acreditación al interior del proceso se da primordialmente por la misma información aportada por el experto, en virtud de los numerales 3, 4 y 5 del artículo 226 del CGP, por lo que el juez tiene el deber de examinar los títulos académicos y su especialidad.

Conforme a lo anterior, corresponde al juez al momento de valorar las experticias rendidas, dentro de su conocimiento y autonomía para apreciar en debida forma las pruebas, no solamente valorar que los fundamentos del dictamen cuenten con la firmeza, precisión y calidad necesarias, sino además analizar la competencia e idoneidad del perito mismo pues de dicho análisis depende que se determine si la persona que rindió el dictamen es la apropiada para ello.

## **2. EL PREDIO “SAN BLAS LOTE B” NO CUENTA CON PLAN PARCIAL POR LO TANTO EL VALOR DE LA FRANJA DE LA SERVIDUMBRE DEBE DETERMINARSE A PARTIR DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL, CONFORME AL ARTÍCULO 24 DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC Y NO UTILIZANDO VALORES DE PREDIOS CON CARACTERÍSTICAS DISIMILES:**

El artículo 24 de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Colombiano Agustín Codazzi, señala dos requisitos para realizar el avalúo de predios en zonas de expansión que no cuentan con plan parcial, como son los siguientes:

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

Al examinar el dictamen presentado por la parte demandada encontramos que no se cumplieron estos dos requisitos por cuanto:

- (i) No tuvo en cuenta para la valoración las condiciones físicas y económicas vigentes del predio. Se trata claramente de un predio RURAL que al no contar con plan parcial adoptado no tiene proyectado un desarrollo urbanístico concreto, el perito le dio un valor a la franja de servidumbre como si el inmueble contara con un plan parcial adoptado lo cual es razón más que suficiente para que dicha pericia sea descartada en este proceso.

- (ii) Si bien el perito utilizó un método de comparación o de mercado, tomó como referencias predios con características sustancialmente distintas a las del predio objeto de la servidumbre como se puede evidenciar en las muestras estadísticas sobre los precios de ofertas existentes donde se evidencia por las fotografías contenidas en el dictamen aportado por la parte demandada que se trata de predios que deben contar con plan parcial o licencia de urbanización, ya que en ellas se anuncia la venta de lotes, bodegas y locales por la firma “Metroarea”, donde además se pueden apreciar la proyección de edificaciones de dichos lotes, bodegas y locales. Se tratan estas ofertas de comparación de predios con condiciones sustancialmente distintas a un predio rural sin plan parcial adoptado o si quiera a un predio de expansión urbana sin plan parcial adoptado, develándose un error influyente en el dictamen pericial.
- (iii) Al compararse los valores del metro cuadrado contenidos en el dictamen pericial de la demandante, con los precios del metro cuadrado de las ofertas de mercado utilizadas en la muestra estadística del dictamen de la parte demandada sobre predios con características sustancialmente distintas, se evidencia la discrepancia entre el valor de la tierra rural del primero y el valor de la tierra urbana del segundo, lo que denota claramente el yerro en el que incurrió el perito al no considerar en su dictamen que el predio en cuestión no cuenta con plan parcial y que por tanto debió utilizar la condición de tierra rural.

Por todas las razones anteriores, solicitamos la revocatoria de los numerales 5 y 6 de la sentencia apelada.

Debemos indicar adicionalmente que el Juez de Primera Instancia no tuvo en cuenta el hecho que el predio no cuenta con plan parcial, circunstancia que sin lugar a dudas disminuye el valor del inmueble por tratarse de un predio rural, cabe mencionar que dichos planes se encuentran en cabeza del propietario del inmueble y es sometido a su posterior aprobación por parte de la autoridad correspondiente, hecho que no se prueba dentro del plenario.

Debe tenerse en cuenta que dentro de la declaración emitida por parte del Perito que rindió dictamen aportado por la parte demandada este se mostró dudoso en sus respuestas, al punto que no determinó con certeza el valor del metro cuadrado dentro de la zona, simplemente se limitó a mencionar que el uso del suelo estaba previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Malambo, sin tener en cuenta los otros factores que inciden en dicho valor conforme al artículo 24 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Asimismo, dentro de la inspección judicial llevada a cabo del día 20 de septiembre de 2022, el despacho pudo corroborar las características que posee el predio “San Blas Lote B”, el cual cuenta con condiciones netamente rurales, cuya vía de acceso principal es a través de un camino destapado denominado “El Aji”, a una distancia de alrededor de 3 a 4 kilómetros de la vía principal Malambo - Caracolí.

En ese orden de ideas el Artículo. 2.2.2.1.4.1.3. del Decreto 1077 de 2015 establece las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de la siguiente manera:

*“Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:*

*1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos”* (Subrayas fuera de texto)

Los argumentos expuestos demuestran que, sin la existencia del correspondiente plan parcial no es posible catalogar al predio en pugna como urbano, circunstancia que sin lugar a dudas disminuye el valor del inmueble pues la investigación de los precios del terreno en este caso debe tener en cuenta la condición de tierra rural.

Las anteriores observaciones deben ser revisados por parte del Ad quem al momento de proferir la sentencia de segunda instancia teniendo en cuenta que los valores dados por indemnización y por uso de la franja de servidumbre exceden considerablemente los precios que se le pueden otorgar a predios rurales sin plan parcial adoptado que existan en el sector.

### **3. EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR PROMIGAS S.A. E.S.P. CUENTA CON TODAS LAS CONDICIONES PARA SER VALORADO:**

Con el dictamen pericial aportado por el extremo activo de la litis, el arquitecto JORGE DONADO SOJO demuestra que cuenta con las condiciones de idoneidad para llevar a cabo la experticia solicitada, teniendo en cuenta que dentro de la Certificación expedida por el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) establece las especialidades sobre las cuales puede presentar experticia (Obrante al folio 28), siendo sobre “Intangibles Especiales En Inmuebles Urbanos”, “Intangibles Especiales En Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales En Inmuebles Especiales”, que en virtud del artículo 5 del Decreto 556 de 2014 referido, los intangibles especiales abarcan el avalúo de servidumbres.

La certificación referenciada demuestra las calidades con las que cuenta el arquitecto Donado para determinar de forma precisa los montos sobre los cuales versa la indemnización por la imposición de una servidumbre en el proceso de la referencia, otorgándole plena validez e idoneidad que respalda las cifras contenidas dentro de la experticia.

Adicionalmente, dentro de la audiencia celebrada el día 8 de septiembre de 2022, demostró su experticia sobre el tema y la idoneidad sobre la materia, dando las explicaciones precisas por las cuales debía ser tomado el predio como rural y no como urbano citando el artículo 24 de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Colombiano Agustín Codazzi, y tal como lo establece el artículo 232 del Código General del Proceso, el operador de justicia debe valorar en su integridad la experticia esto incluye la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia.

### **4. LA TASACIÓN DE LA SERVIDUMBRE AJUSTADA A DERECHO:**

La tasación de la indemnización por la imposición de la servidumbre objeto de la litis deberá ajustarse a lo indicado en el artículo 24 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como a todas las demás normas indicadas en el presente memorial.

No sobra reiterar que la empresa PROMIGAS S.A.E.S.P., en ningún momento ha impedido o impedirá al demandado el ejercicio de su legítimo derecho al uso, goce y usufructo sobre el predio de su propiedad, salvo en lo relacionado con la autorización otorgada por el Juez de conocimiento para ingresar al inmueble y realizar las construcciones necesarias para el proyecto de gasoducto Paiva - Caracolí.

Sin negar el derecho que le asiste al demandado a obtener una indemnización justa, solicito al Despacho tasar la misma de tal manera que corresponda a la afectación real sufrida por el predio objeto de servidumbre, teniendo en cuenta que la afectación no corresponde al 100% del predio ya que el propietario puede seguir haciendo uso de la franja de

servidumbre conforme a la destinación que se le da actualmente y con advertencia a las prohibiciones indicadas por el Ad Quo.

Teniendo en cuenta que se pretende constituir una servidumbre de transporte de gas natural, lo que NO configura la pérdida de la titularidad del área afectada y que el propietario del predio objeto de litigio puede tener aprovechamiento sobre la misma, además por ser una obra de utilidad pública, ÚNICAMENTE se debe reconocer y pagar el valor de los daños reales (probados) causados sobre las áreas objeto de la imposición y no el valor comercial de la franja, puesto que la pretensión no es comprar el área de servidumbre, sino sólo constituir una servidumbre de transporte de gas natural; por tal razón, el valor a reconocer por daños, no podrá ser por ningún motivo el valor comercial de la franja de terreno.

Por las razones antes expuestas, respetuosamente solicito al honorable Juez de segunda instancia modificar la sentencia objeto de este recurso de apelación y en su lugar tasar una indemnización acorde con la afectación real que es la suma de TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$33.342.440,00).

#### 5. PRETENSIONES:

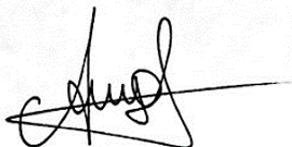
Teniendo en cuenta los argumentos previamente sustentados, reitero respetuosamente la solicitud ante Tribunal Superior de Barranquilla Sala Civil – Familia que ordene:

- 1.- Revocar los numerales 5 y 6 de la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2023 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, dentro del Proceso Declarativo de Imposición de Servidumbre promovido por PROMIGAS S.A. ESP contra GRUPO AGROMAR S.A.
- 2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene el pago por valor total de indemnización de la servidumbre la suma de TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$33.342.440,00), de acuerdo con lo probado mediante el Dictamen pericial elaborado por el Arquitecto Jorge Donado Sojo, obrante en el plenario.
- 3.- Se revoque la condena en costas impuesta a mi representada.
- 4.- Se me reconozca personería jurídica al interior del presente trámite en virtud de la sustitución de poder anexa.

#### 6. NOTIFICACIONES:

La suscrita podrá ser notificado en la Carrera 53 No. 80 – 198 oficina 406, edificio Torre Empresarial Atlántica, en la ciudad de Barranquilla. Correos electrónicos: adelima@castronieto.co y hernando@castronieto.co

Atentamente,



AYDA MARGARITA DE LIMA VIDES  
C.C. No. 1.143.458.483 de Barranquilla  
T.P. 346.508 del C. S. de la J.