



**República de Colombia**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva**

---

**Sala Primera de Decisión**  
**Civil Familia Laboral**

**Radicación No. 41001-31-03-005-2019-00137-01**

**Sentencia No. 213**

**Magistrada Ponente: ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**

Neiva, Huila, nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

**ASUNTO**

Proferir sentencia de segunda instancia al interior del proceso de imposición de servidumbre promovido por EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIVA E.S.P en frente de CARLOS FRANCISCO ÁNGEL ANDRADE (sucesora Beatriz Eugenia Ramírez), en la que se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia proferida el 12 de agosto de 2020, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, Huila.

**ANTECEDENTES**

## **1. DEMANDA.**

La parte actora LAS CEIBAS EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIVA EPN E.S.P, pretende que se declare a su favor por motivos de utilidad pública e interés social, la imposición de servidumbre a perpetuidad sobre una franja de terreno perteneciente al predio de mayor extensión denominado “PASO ANCHO”, ubicado en la Vereda Las Ceibas, municipio de Neiva.

Como hechos relevantes del libelo genitor se destacan los siguientes:

1. Que con base en estudios y diseños elaborados por LAS CEIBAS EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIVA EPN E.S.P, se definió la necesidad de adelantar la construcción de la obra “Express Las Margaritas Ciudadela- Concepción”, necesaria y oportuna para lograr uno de los objetivos de la entidad, el cual es dotar a la comunidad de la ciudad de Neiva de la infraestructura requerida y estable para el incremento de oferta del recurso hídrico.

2. Que el día 21 de enero de 2019, LAS CEIBAS EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIVA EPN E.S.P., expidió la Resolución número 0035 del 2019 en la cual se declara de utilidad pública e interés social los terrenos ubicados dentro de las zonas de construcción y operación del proyecto mencionado.

**3.** A causa de lo anterior, el inmueble “PASO ANCHO” será afectado, en consideración a que es uno de los predios urgentes para el desarrollo del proyecto: Línea de abastecimiento Sur – Las Margaritas: Planteamiento de red de acueducto expresa que conectará el sistema de abastecimiento de Recreo con el sector sur de la ciudad de Neiva, a fin de aumentar la oferta de agua potable que permita el desarrollo de la zona.

**4.** Que el proyecto está diseñado para una servidumbre de acueducto, que tiene un ancho aproximado de seis metros (6m), un tubo de veintiocho pulgadas enterrado a una profundidad de 2 a 5 metros aproximadamente, y una vez bajo tierra se procedería a rellenar las brechas abiertas, con el fin de preservar el estado original del predio.

**5.** Que de acuerdo a los estudios realizados, la imposición de la servidumbre será en un área de MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,343.55m<sup>2</sup>), cuya propiedad se registra en el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-21559 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, y la Escritura Pública No. 1296 del 3 de junio de 1981 de la Notaría Primera de Neiva, de propiedad del señor CARLOS FRANCISCO ÁNGEL ANDRADE, quien adquirió el bien por compraventa, el cual es de aproximadamente de 45 hectáreas 120 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos:

*“Partiendo de un mojón de piedra colocado en la margen derecha del Ríoloro, doscientos cinco metros (205 mts) abajo del paso del camino que conduce de Neiva a la casa del predio denominado Paso-ancho, se sigue en recto con rumbo norte cincuenta y seis grados treinta minutos Este (No.56°30’ E.)= y distancia de cuatrocientos treinta y dos metro (432 mts.), colindando con el lote número uno (1) adjudicado a Flor María, Blanca y Enrique Rosales Perdomo e Ignacio Donoso, hasta otro mojón de piedras común al lote número siete (7) de gastos; de aquí se sigue en línea recta con rumbo al Sur cuarenta y cuatro grados diez minutos (S.44°10’), colindando con el lote número siete (7), hasta otro mojón de piedra colocado en la margen derecha del Ríoloro a setecientos veinte metros (720 mts.) del anterior, y se sigue por el mencionado río, abajo, hasta el mojón punto de partida”*

**6.** Que, por lo anterior, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA Y CAQUETÁ- FEDELONJAS determinó un área de mil trescientos cuarenta y tres punto cincuenta y cinco metro cuadrados (1.343.55 m<sup>2</sup>), en cuyo caso arrojó un valor total estimado de UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$1.235.000) por concepto de indemnización para la imposición de servidumbre para este predio.

**7.** Que LAS CEIBAS EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIVA EPN E.S.P. presentó al señor CARLOS FRANCISCO ÁNGEL ANDRADE oferta de imposición de servidumbre AR-SG023 del 22 de marzo de 2019 a perpetuidad, notificada personalmente el 3 de abril de 2019.

8. Que el día 02 de mayo de 2019 el propietario presentó respuesta, donde solicitó que se cancelara un valor justo y acorde a la realidad comercial inmobiliaria de la zona y las afectaciones a la actividad agropecuaria, que se representaba en la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000).

9. Que el día 24 de mayo de 2019, se le indicó al propietario la necesidad de presentar soportes documentales y técnicos que permitieran validar el precio indicado, y que fue por eso que contrató un equipo de trabajo multidisciplinario afiliados a la Federación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz “FEDELONJAS”, quienes realizaron un avalúo previa investigación e inspección ocular e informe de metodología adecuada, cuyo concepto fue analizado y avalado por la Junta Técnica de Avalúos, en donde se estableció un valor justo y acorde a la realizada comercial, en consecuencia, no se aceptó el precio de la contrapropuesta estimada por el propietario.

10. Por lo expuesto, dieron por agotada la negociación directa e iniciaron el trámite judicial para la imposición de la servidumbre.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

El señor **CARLOS FRANCISCO ANGEL ANDRADE** se opuso a todas y cada una de las pretensiones, argumentando que como consecuencia de la declaratoria de utilidad pública y posteriormente la imposición de la servidumbre, se deriva el pago de una indemnización, la cual no resulta adecuada a la normativa actual, ya que el avalúo presentado por la

entidad demandante carece de rigor y actualización de los valores de la zona donde se encuentra ubicado el predio.

Señaló, que la metodología para estimar el valor del lucro cesante y el daño emergente en la actividad ganadera, resulta también irrisoria, no adecuada, carece de rigor y parte de supuestos alejados de la actividad lechera, toda vez que, por ejemplo, no tiene en cuenta las características fenotípicas del ganado lechero, entre otros aspectos relevantes.

Que, de igual manera, se pretende una servidumbre a perpetuidad cuando se trata de una continua sujeta a una condición como es la existencia del tubo matriz, sin que se establezca una medida que compense esa imposición, y la cual, disminuye el valor del predio y condiciona los usos del mismo a la seguridad de ese elemento sobre el área afectada, que puede generar diversos impactos si se considera que generaría afectaciones directas sobre las coberturas vegetales y el horizonte orgánico de los suelos al realizar el descapote, incidiendo sobre la disponibilidad de semillas para la regeneración natural de las coberturas y facilitando la activación de procesos erosivos, aunado a que también puede generar un impacto sobre la fauna al alterar sus zonas de refugio (nidos y madrigueras) y alimentación del ganado.

Se opuso a la indemnización propuesta por la parte demandante, estimada en la suma de \$1.235.000, pues le resultó distante e irrisoria frente al valor establecido en el avalúo elaborado por el Ingeniero Civil Iván Javier Puentes Rodríguez, quien concluyó que el valor que se deberá pagar por la imposición de la servidumbre a título de indemnización, es de \$26.602.290.

### **3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Fue emitida el día 12 de agosto de 2020, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, en la que se resolvió:

***“PRIMERO: RECONOCER el derecho que le asiste a las empresas públicas de Neiva, e imponer una servidumbre de acueducto por motivos de utilidad pública sobre el predio de mayor extensión denominado paso ancho ubicado en la vereda ceibas afuera del municipio de Nieva y que comprende una franja de terreno de aproximadamente 1343 metros cuyos linderos y demás especificaciones fueron relacionados en el texto de la demanda”.***

***SEGUNDO: ESTIMAR como valor a cancelar por parte de las EMPRESAS PUBLICAS DE NEIVA, por concepto de indemnización y a favor de los hoy sucesores del propietario CARLOS FRANCISCO ANGEL ANDRADE, la suma de \$18.301.141, que corresponden a la franja de terreno con una extensión aproximada de 1343 metros cuadrados afectados por la mencionada servidumbre de acueducto cuya utilidad pública fuera decretada por las empresas públicas de Neiva. PARAGRAFO: para para el pago de la mencionada suma de dinero se le otorga un plazo de quince días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia a las EMPRESAS PUBLICAS DE NEIVA, pago este que deberá realizarse de los hoy sucesores del difunto CARLOS FRANCISCO ANGEL ANDRADE.***

(...)

**SEXTO:** ACLARAR que la franja de terreno afectada con servidumbre corresponde a área específica de 1.343.55 metros cuadrados, delimitada y alinderada de la siguiente manera: Del punto número 1, de coordenadas planas  $X=870,211.7855$   $Y= 812,520.3182$ , en origen MAGNA -SIRGA (GRS-80) se sigue en rumbo noreste con una longitud de 60.570, hasta encontrar el punto número 2, de coordenadas planas  $X=870,230.3650$   $Y=812,577.9679$ , se sigue en rumbo noroeste en una longitud de 6.365, hasta encontrar el punto número 3, de coordenadas planas  $X=870,225.4721$   $Y=812,582.0387$ , se sigue en rumbo suroeste en una longitud de 64.511, hasta encontrar el punto número 4, de coordenadas  $X=870,205.9192$   $Y=812,520.5624$ , se sigue en rumbo sureste en una longitud 163.629, hasta encontrar el punto número 5, de coordenadas planas  $X=870,236.9593$   $Y=812,359.9049$ , se sigue en rumbo noreste en una longitud 6.164, hasta encontrar el punto número 6, de coordenadas planas  $X=870.243.1209$   $Y=812,360.0695$ , se sigue en rumbo noroeste en una longitud 163.284, hasta encontrar el punto número 1 y encierra”.

#### **4. TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN**

De conformidad con la Ley 2213 del 2022, ““Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones”, esta Judicatura, mediante proveído del

primero (1) de marzo del año en curso, dispuso correr traslado por el término de cinco (5) días a la parte apelante para sustentar el recurso por escrito, y de la sustentación se corriera traslado a los no apelantes por el mismo término.

La Secretaría de esta Corporación mediante constancia del 24 de marzo, indicó que el referido término venció el día 21 anterior a las cinco de la tarde, allegándose oportunamente por el apoderado judicial de la parte demandante el escrito de sustentación; mediante constancia del 17 de abril anterior, también refirió que la parte demandada hizo uso del derecho de réplica dentro del término de traslado.

Es así entonces, que se presentó dentro de la oportunidad legal la sustentación del recurso interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, refiriéndose al único reparo que expresó en su momento contra la sentencia de primera instancia, esto es, al monto por concepto indemnizable establecido por el Juez de conocimiento, el cual consideró fue determinado valorando probatoriamente los dictámenes presentados por el auxiliar de la justicia- Omar de la Cruz Jovel, y el traído por la parte demandada con el escrito de contestación, alejándose notoriamente del avalúo comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá -Fedelonjas, aportado con el líbello inicial, pese a que del artículo 226, 232 del C.G.P. y del artículo 31 de la Ley 56 de 1981, no se extrae que la indemnización deba basarse exclusivamente en los peritajes solicitados por el extremo pasivo, pues, contrario sensu, dichas normas establecen un imperativo al Juez, para que soporte su decisión valorando la totalidad de las pruebas que obren en el expediente.

Sostuvo que la experticia rendida por el extremo pasivo, debió obedecer a lo estipulado en el numeral 6 del artículo 399 del C.G.P<sup>1</sup>, pero que ninguna de esas condiciones se pudo acreditar; además, que de conformidad con el artículo 1 del Decreto 422 de 2000, era menester por parte del perito aportar las fuentes de los valores empleados en la elaboración del dictamen, que deben ser verificables y comprobables, teniendo en cuenta que éstos deben ser integrales y suficientes, permitiendo a un tercero concluir el valor total del avalúo sin necesidad de recurrir a fuentes externas del texto de la experticia.

Que para el caso concreto, el perito no acató los criterios exigidos normativamente respecto a la certeza de las fuentes, puesto que estableció de manera arbitraria el valor del metro cuadrado del terreno objeto de la servidumbre, ya que la investigación que realizó recae sobre predios con potencial urbano y suburbano, que no pueden ser comparables, toda vez que no cumplen con el principio del método de predio con condiciones similares, lo que trae como consecuencia, que no se aportó puntualmente ni una sola fuente que pueda ser verificada con destinación rural que les permita adoptar el valor obtenido.

En ese sentido, solicitó tasar la indemnización de tal manera que corresponda a la afectación real sufrida.

---

<sup>1</sup> “6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.”

#### **4.1 RÉPLICA**

En ejercicio del derecho que le asiste, la parte demandada se refirió a la sustentación del recurrente manifestando que el artículo 399 del C.G.P., citado por el actor como fundamento, hace parte del título III Procesos Declarativos Especiales, y de manera particular del Capítulo I que señala las reglas previstas para procesos de Expropiación, lo cual no resulta aplicable para el presente trámite judicial.

Sostuvo, que tanto el dictamen aportado como las calidades del perito evaluador que pretende atacar por esta vía el recurrente, cumplen plenamente con las condiciones previstas en el C.G.P., como en las disposiciones normativas que regulan la realización de los avalúos.

Resaltó las condiciones previstas en el artículo 226 aplicables a los dictámenes periciales, para concluir que carecen de fundamento las razones que pretende endilgar el apelante al dictamen aportado, ya que cumple con todas las exigencias.

Frente al valor de la condena, señaló que las pruebas fueron decretadas en debida forma, practicadas y valoradas con una sana crítica por el Juez de primera instancia, y que no solo tuvo en cuenta el dictamen aportado con la contestación, sino todos los demás elementos materiales probatorios, incluyendo las otras experticias, que permitieron ponderar y considerar los valores con la real afectación, recordando que el valor establecido en la sentencia fue de \$18.000.000, cifra que difiere

significativamente con el precio que arrojó el dictamen que aportaron- \$26.000.000, con lo cual, queda claro que no solo se tuvo en cuenta esa prueba.

Relató, que el valor estimado en la sentencia, incorporaría aspectos que fueron alegados en primera instancia, tales como, *i)* que se trata de una servidumbre continua, *ii)* que en el valor comercial del terreno influye la cercanía con las áreas urbanas, *iii)* la realidad transaccional de predios ubicados en la misma área, *iv)* que resulta afectada la actividad ganadera y de pastos para la misma, *v)* que afectaría futuros proyectos urbanísticos porque dada la existencia del tubo, no se pueden hacer excavaciones o sembrar árboles frutales, *vi)* impacto sobre la flora y fauna, además, *vii)* que se requiere terreno adicional del corredor por donde va la tubería, para los mantenimientos.

Por las anteriores razones, solicitó confirmar la sentencia, y dar aplicabilidad al artículo 3 numeral 8 del Decreto 2580 de 1985, *Por el cual se reglamenta parcialmente el capítulo II del Título II de la Ley 56 de 1981*, esto es, que se reconozcan intereses desde el día de la entrega de la franja hasta el día del pago.

De antemano, se debe dejar por sentado que la anterior petición del demandado, referida al reconocimiento de intereses, presentada solo con la réplica al recurso de alzada, de conformidad con el principio de congruencia consagrado en el artículo 281 del C.G.P. y el artículo 328 de la misma codificación, no será atendida para su estudio por la Sala.

## **CONSIDERACIONES**

La controversia suscitada en segunda instancia por el apoderado de LAS CEIBAS EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIVA EPN E.S.P, se circunscribe exclusivamente a la inconformidad sobre el monto de la indemnización fijada por el *A quo* en razón de la imposición de la servidumbre de acueducto sobre el predio sirviente, poniendo en tela de juicio los componentes que se tuvieron en cuenta para determinar el grado de afectación y el método utilizado para fijar la indemnización por cada uno de los peritos; es decir, los reparos de la apelación van orientados a reprochar la valoración de los dictámenes periciales realizada por el Juez de instancia.

En ese entendido, no será objeto de análisis el derecho al otorgamiento de la servidumbre a favor de la demandante, en virtud del procedimiento especial establecido en la Ley 56 de 1981 y el Decreto Reglamentario 2850 de 1985, aspectos que en el presente caso gozan de ejecutoria.

En tal medida, el problema jurídico a resolver, consiste en establecer si la indemnización a que tiene derecho la señora Beatriz Eugenia Ramírez, como sucesora del demandado Carlos Francisco Ángel Andrade, en su condición de propietario del predio denominado “Paso Ancho”, en virtud del gravamen que debe soportar, fue fijada adecuadamente por el juez de primera instancia o, por el contrario, esta resultó desproporcionada frente al caudal probatorio existente.

De inicio valga la pena precisar, que los trabajos técnicos periciales a efectos de determinar la suma de dinero como compensación a las servidumbres de acueducto, se tornan obligatorios en esta clase de procesos por disposición legal, cuando la parte demandada expresa su inconformidad sobre el valor indicado por la parte actora, tal como sucede en el presente asunto (artículos 21 y 29 de la Ley 56 de 1981).

La conformación del trabajo técnico pericial para tales menesteres, se hace con la designación de dos expertos, uno de la lista de auxiliares de la justicia, y otro de la lista que, para ese efecto, haya elaborado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así se lee de los artículos 21 y 29 de la Ley 56 de 1981 por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, acueducto, entre otras, y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por las mismas.

Ahora, si bien la pericia referida debió ser rendida entre el perito nombrado de la lista de auxiliares de la justicia como de la elaborada por el IGAC, es preciso dejar por sentado, tal como lo ha reconocido en otro proceso este Tribunal, dicha irregularidad procesal se tendrá por subsanada, al tenor del párrafo del artículo 133 del C.G.P.

Así las cosas, la solución debe buscarse en el análisis realizado por el Juez para llegar a la conclusión de estimar la indemnización en la suma \$18.301.141, la cual, según el dicho del recurrente, fue producto del valor asignado únicamente a los conceptos emitidos por los peritos Iván

Javier Puentes Rodríguez (parte demandada) y Omar de la Cruz Jovel Plaza (auxiliar de la justicia).

En esa labor, resulta menester revisar los resultados de los dictámenes así: El rendido por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá-Fedelonjas, allegado por la parte actora, determinó en la suma de \$700 el valor a pagar por concepto de servidumbre por metro cuadrado; tal cifra resultó de la investigación indirecta del mercado de 2 predios a través de la fuente OLX, y una vez se promedió entre el máximo y el mínimo, al aplicarse la desviación estándar de 33,94, el coeficiente de variación de 4,75%, el límite superior 748,94 y el límite inferior 681,06. Asimismo, estableció en \$105 y \$115, el valor por daño emergente y lucro cesante, respectivamente, por metro cuadrado. Teniendo en cuenta que el área afectada por la servidumbre es de 1343,55m<sup>2</sup>, el valor a indemnizar arrojó como total \$1'235.000.

Por otra parte, el auxiliar de la justicia Omar de la Cruz Jovel Plazas, las referidas encuestas las basó en el precio de 3 predios consultados a propietarios vecinos, que una vez promediado entre el máximo y el mínimo, calculó los metros cuadrados en la suma de \$4.233, por lo que, al multiplicar por el área total, 1.343,55m<sup>2</sup>, concluyó como suma total de la indemnización \$5.687.247.

Por último, el aportado por el demandado en la contestación, el cual fue elaborado por el Ingeniero Civil Iván Javier Puentes Rodríguez, tomó como base la investigación de mercado realizado a 3 bienes, uno,

tomando como fuente vecinos del sector, y los otros dos de la página OLX, dando como resultado, después de aplicar el promedio, la desviación estándar, el coeficiente de variación, entre otros, que el valor comercial del metro cuadrado es de \$19.800, en consecuencia, la indemnización ascendería a la suma de \$26.602.290.

Recordemos que el Juez de primer grado decretó la imposición de la servidumbre de acueducto y fijó la indemnización en la suma mencionada, sin referirse al pago realizado por la parte demandante a órdenes del proceso como estimativo de la indemnización ofrecida al demandado por valor de \$1.240.509.

El reproche del recurrente se erige en que el Juzgador de instancia, no tuvo en cuenta el dictamen rendido por Fedelonjas, pero si el aportado por el auxiliar de la justicia y el demandado para fallar, cuando debió analizar en conjunto todas las pruebas que reposan en el plenario.

Sobre la facultad de los Jueces de la República para valorar los dictámenes adjuntos a los procesos como el que nos ocupa, la Corte Suprema de Justicia ha decantado que está revestido de potestad para acoger uno u otro, partes de cada uno o ninguno:

*“Corresponde al juzgador en su carácter de autoridad suprema del proceso, valorar el dictamen pericial, laborío apreciativo en el cual, podrá acoger o no, in toto o en parte las conclusiones de los expertos, sea en su integridad, ora en uno o varios de sus segmentos, conformemente a la firmeza, precisión y calidad de*

*sus fundamentos. Bajo esta perspectiva, cuando el trabajo de los expertos carezca de soporte cierto, razonable o verosímil, ofrezca serios motivos de duda, contenga anfibologías e imprecisiones, contradiga las evidencias procesales o se funde en conjeturas, suposiciones o informaciones no susceptibles de constatación objetiva, científica, artística o técnica, se impone el deber para el juzgador de desestimar el dictamen pericial y sustentar su decisión en los restantes elementos probatorios. En idéntico sentido, si el concepto de los expertos, ofrece múltiples o diferentes conclusiones respecto de un mismo asunto, aspecto o materia, el sentenciador, podrá optar por cualquiera que le suministre el grado de certidumbre necesario para su decisión, según la consistencia, exactitud y aptitud de la respuesta conclusiva o, incluso extraer las propias apoyado en el material probatorio del proceso' (cas. civ. sentencia de 9 de septiembre de 2010, exp.17042-3103-001-2005-00103-01)" (Cas. Civ.16 de mayo de 2011, Exp. 52835-3103-001-2000-00005-01). (CSJ STC, 17 jul 2012, rad. 2012-00102-02 y STC 3967-2017, 22 Mar. 2017, rad. 00536-00, 6 Dic. 2017, rad. 03311-00)." (Negrilla y subrayado fuera del texto)*

Para el quantum de la indemnización referido, el *A quo* adujo que aparte de tenerse en cuenta el método comparativo de mercados utilizado por los tres peritos en sus conceptos, esto es, los precios que eventualmente en sectores aledaños se estuvieren ofreciendo por metro cuadrado o por hectárea, se debían apreciar circunstancias advertidas en la inspección judicial llevada a cabo el 4 de octubre de 2019, tales como, que no había siembra de cultivos sino vegetación utilizada para la explotación de ganado de manera extensiva; que se trata de un predio ondulado, en ese momento "enrastrojado"; que la afectación sería media, por cuanto hacia futuro se inhibiría del desarrollo de algún proyecto de construcción, aunque también se podría beneficiar de las aguas que surtieran el

acueducto, pese a que el lote se encontraba suficientemente abastecido de dicho líquido; también estudió que desde las visitas realizadas por los peritos al lugar (2019), hasta la fecha en que profirió la sentencia (2020), el predio se había valorizado por las construcciones que se estaban adelantando en bienes contiguos, aunado a la posibilidad de que a futuro podía pasar de rural a suburbano para luego urbanizarse, colocándolo en una mejor posición en lo que respecta a la valorización actual del terreno.

Dentro de sus consideraciones, también tuvo en cuenta el ofrecimiento que hizo el mismo propietario a Las Empresas Públicas de Neiva por diez millones de pesos (\$10.000.000), como contrapropuesta a la realizada por dicha entidad, y que, estimando que esa cifra se ajustaba a unas condiciones de valorización para ese momento, se debía incrementar un poco ese valor a indemnizar.

De lo citado hasta el momento, no existe asomo de duda en cuanto a que el Juez de primer grado no basó su decisión únicamente en los dictámenes rendidos por el auxiliar de la justicia y el allegado por el demandado, como mal lo aseguró el recurrente, pues a simple vista se advierte que el valor de la indemnización fijado en la sentencia [\$18.301.141], no se acompasa con las cifras resultantes de tales pericias, \$5.687.247 y \$26.602.290, respectivamente.

Contrario sensu, la Sala vislumbra que el *A quo* haciendo uso de esa facultad potestativa y de la libre valoración de las pruebas, avalada por

la ley y la jurisprudencia, formó, a partir de los elementos materiales probatorios obrantes en el expediente, su propio convencimiento respecto del monto a fijar por concepto de indemnización; a tal conclusión se llega porque como se expuso, en las consideraciones solamente señaló, respecto a los dictámenes, que encontró como común denominador en ellos, que los tres utilizaron el método comparativo de mercados para establecer el precio del resarcimiento, sin hacer referencia adicional sobre éstos en los restantes fundamentos expuestos.

En ese orden, observando la abismal diferencia que existe entre los valores arrojados en las pericias para estimar el monto de la indemnización, y el aval jurisprudencial que permite al Juez de la República apartarse de esos dictámenes cuando ofrecen ese tipo de discrepancias, para esta Judicatura, la decisión del Juez Quinto Civil del Circuito de Neiva resulta acertada.

Véase que la indemnización fijada en la sentencia por valor de \$18.301.141 otorga como precio al metro cuadrado, la suma de \$13.621<sup>2</sup>, la cual se halla justificada en las razones esbozadas por la célula judicial de instancia, como por ejemplo, que a futuro los dueños del predio no podrán sembrar ni levantar construcciones sobre dicha área, lo cual se convierte en una prohibición del aprovechamiento a plenitud del lote; la valorización del sector por la construcción en inmuebles cercanos, así como el posible cambio de denominación de

---

<sup>2</sup> \$18.301.141 ÷ 1.343,55m<sup>2</sup> = \$13.621

rural a urbano por el rápido crecimiento de la ciudad, que se traduce a su vez en el desmejoramiento del precio del terreno, bajo el entendido que la servidumbre impuesta acarrea, como ya se dijo, el veto de realizar obras sobre la franja afectada.

La Sala considera además que el precio fijado se encuentra justificado, aparte de lo estimado por el *A quo*, por el hecho que la imposición de la servidumbre no solamente consiste en la instalación subterránea del tubo sobre la franja señalada, la cual, valga de paso mencionar, es a perpetuidad, sino también por lo que esta acarrea, dado que deberá ser sometida a mantenimiento y reparaciones en caso de daño, implicando ello la presencia e ingreso al bien, tal vez no permanente pero si esporádico, de trabajadores, contratistas e incluso maquinaria de la entidad demandante encargada, para adelantar dichas labores, lo cual, sin lugar a dubitaciones, afecta y genera decadencia en el valor del lote.

Por lo discurrido, el monto indemnizatorio fijado, que, como ya se dijo, no atiende específicamente a uno u otro dictamen, pero sí se encuentra ubicado entre el valor mínimo y máximo arrojado por éstos, se encuentra acorde con la afectación que deben padecer los dueños del predio, y por tanto se confirmará, toda vez que, surgió del análisis realizado, no solo al valor comercial del predio a partir de método comparativo del mercados, sino también a circunstancias como la valorización del terreno donde se encuentra ubicado el lote, de la cual los dueños no van a poder beneficiarse en su totalidad, debido a las prohibiciones que trae consigo la franja afectada con la servidumbre, y que no fueron tenidas en cuenta en los conceptos aportados por los concedores del tema.

Así entonces, no le asiste razón a la parte actora cuando afirma que la contraprestación se fijó teniendo como fundamento únicamente los dictámenes aportados por el auxiliar de la justicia y el extremo pasivo, y que éstos no podían tenerse en cuenta porque ofrecían dudas, no eran claros y para su entendimiento se debía acudir a otros textos, pues se observó que por lo menos, el último en mención, compartió la fuente de donde fueron extraídos los datos del mercado [OLX], y como quedó visto, la decisión no acogió ninguna de las posturas de los peritos.

Corolario de lo expuesto, la sentencia objeto de alzada será confirmada, pero se adicionará el numeral segundo debido a que no se ordenó descontar el monto consignado por la parte actora como estimativo de la indemnización para la admisión del proceso, esto es, \$1.240.509,00<sup>3</sup>, a voces del numeral 2 del artículo 27 de la Ley 56 de 1981.

**Costas.** En desarrollo de la regla 1 del artículo 365 del CGP se condenará a la demandante a pagar las costas de esta instancia al demandado, debido al fracaso del recurso de apelación.

## **DECISIÓN**

---

<sup>3</sup> Página 77 y 78 del archivo en PDF denominado “2019-00137 CUADERNO No. 1 DIGITALIZADO”.

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** la sentencia proferida el 12 de agosto de 2020 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, por las razones expuestas.

**SEGUNDO.- ADICIONAR** el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia, el cual quedará así:

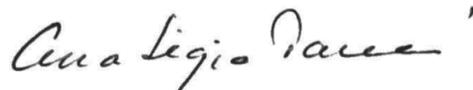
*“**SEGUNDO: ESTIMAR** como valor a cancelar por parte de LAS CEIBAS EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIVA EPN E.S.P, por concepto de indemnización y a favor de los hoy sucesores del propietario CARLOS FRANCISCO ÁNGEL ANDRADE, la suma de \$18.301.141, que corresponden a la franja de terreno con una extensión aproximada de 1.343 metros cuadrados afectados por la mencionada servidumbre de acueducto cuya utilidad pública fue decretada, valor del cual se deberá descontar \$1.240.509,00, que se encuentra a órdenes del proceso como estimativo de la indemnización para la admisión del mismo. PARÁGRAFO: Para el pago del excedente, esto es, la suma de \$17.060.632, se le otorga un plazo de quince días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia a de LAS CEIBAS EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIVA EPN E.S.P, pago este que deberá*

*realizarse a los hoy sucesores del difunto CARLOS FRANCISCO ÁNGEL ANDRADE”.*

**TERCERO.- CONDENAR** en costas de esta instancia a la parte demandante, ante la improsperidad del recurso de apelación.

**CUARTO.- DEVOLVER** el expediente al Juzgado de origen, una vez ejecutoriada la presente providencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**

Magistrada



**LUZ DARY ORTEGA ORTIZ**

Magistrada



**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**

Magistrada

**Firmado Por:**

**Ana Ligia Camacho Noriega**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 003 Civil Familia Laboral**  
**Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Gilma Leticia Parada Pulido**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala Civil Familia Laboral**  
**Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Luz Dary Ortega Ortiz**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala Civil Familia Laboral**  
**Tribunal Superior De Neiva - Huila**

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: **f1c1c41293e06b4e05340913fdade692959dbd70c565b2f2fa2e22dd8a50e7ac**

Documento generado en 09/10/2023 04:15:56 PM

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