

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE NEIVA**



SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO

ACTA NÚMERO: 18 DE 2019

Neiva (H), veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO ABREVIADO DE REVISIÓN DE AVALÚO DE LUIS ALBERTO MEDINA, ALBA LUZ MEDINA DE CERQUERA, PEDRO CLAVER MEDINA MESA, JORGE ELIECER MEDINA MESA, ANGEL ALBERTO MEDINA MESA, CIELO ESPERANZA MEDINA ALDANA, STELLA MEDINA MESA, ROSA VIRGINIA MEDINA MESA, CECILIA MEDINA DE ALFARO, GLADYS MEDINA MESA, SUSANA MEDINA MESA, ANA MILENA MEDINA PASCUAS, FERNANDO MEDINA PASCUAS, CAROLINA MEDINA PASCUAS, FREDY MEDINA PASCUAS, CAROLINA MEDINA PASCUAS, ANA ELCY PASCUAS DE MEDINA, JORGE ANDRÉS DELGADO MEDINA Y JUAN MANUEL DELGADO MEDINA, CONTRA ECOPETROL S.A. RAD. No. 41001-31-03-001-2011-00314-01. JUZ. 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA.

La Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, procede, en forma escrita a dictar la siguiente.

SENTENCIA

TEMA DE DECISIÓN

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por ambas partes, contra la sentencia proferida el 7 de marzo de 2019 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, dentro del proceso de la referencia, por la que se declaró que los demandantes tienen derecho al reconocimiento de la indemnización integral por la imposición de la servidumbre de hidrocarburos impuesta por el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Aipe, sobre el predio con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-144686 ahora número 200-

213383, anotación No. 8, de propiedad de los demandantes; se condenó a Ecopetrol S.A. a pagarle a los demandantes la suma de \$86.244.727,00 por concepto de indemnización integral de la imposición de servidumbre indicada, de los cuales se debe descontar la suma de \$17.018.000.00, en caso de que ya se hubiere cancelado; negó las restantes pretensiones.

ANTECEDENTES

Solicitan los demandantes, se declare que Ecopetrol S.A. debe pagar a su favor, la suma de dinero que conforme a los artículos 3º y 5º de la Ley 1274 de 2009, 176 de la Ley 685 de 2001, 21 de la Resolución No. 620 de 2008, 78 de la Ley 388 de 1997 y 37 de la Ley 9ª de 1989, corresponda a título de indemnización integral por el ejercicio de la servidumbre legal de hidrocarburos impuesta por el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Aipe, mediante providencia del 4 de noviembre de 2011.

Como fundamento de las pretensiones, expusieron los siguientes hechos:

Que mediante auto del 2 de diciembre de 2008, el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Aipe, admitió solicitud de avalúo de perjuicios presentada por Ecopetrol S.A. en su contra, respecto del predio rural denominado "LOTE NUMERO DOS", ubicado en la vereda Dina de la jurisdicción del municipio de Aipe, sobre un área de 11.700 metros cuadrados.

Sostuvieron, que el 17 de febrero de 2010, el auxiliar de la justicia Carlos Eduardo Collazos Montero, rindió dictamen pericial, por el que se determinó como monto total de perjuicios la suma de cinco millones trescientos cuatro mil pesos (\$5.304.000), sin tener en cuenta lo reglado en el artículo 21 de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y el tiempo de ocupación permanente de la servidumbre legal de hidrocarburos que va desde el 6 de junio de 2001 al 5 de junio de 2023. Que contra dicha pericia se presentó objeción por error grave, por cuanto desconoció criterios y factores determinantes sobre las condiciones propias del predio, razón por la que se decretó un segundo dictamen.

Afirmaron, que el 7 de diciembre de 2010, el perito Hernán Mejía Perdomo rindió el segundo dictamen decretado, por medio del cual se estimó como valor de los perjuicios la suma de cinco millones doscientos mil pesos (\$5.200.000), sin tener en cuenta los criterios técnicos reglados especialmente en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; contra esta nueva experticia solicitaron aclaración y complementación, momento en el que se determinó por parte del perito que la franja de terreno secundaria afectada era mucho mayor, razón por lo que la modificó de 3.900 a 11.700 metros cuadrados y estableció como monto de indemnización la suma de diecisiete millones dieciocho mil pesos (\$17.018.000). Dictamen este que es objeto de la demanda de revisión propuesta.

Consideraron que los dictámenes rendidos especialmente el de Hernán Mejía Perdomo, pasaron por alto aspectos sustanciales que incrementan ostensiblemente el monto indemnizable, lo que hace que el mismo permanezca en error grave, susceptible de ser revisado.

Argumentaron que la experticia rendida por Mejía Perdomo pasó por alto dar aplicación a los incisos 2º y 4º del artículo 58 de la Constitución Política; que tampoco tuvo en cuenta la duración del contrato o título minero, tiempo por el cual deben evaluarse los perjuicios a indemnizar de conformidad con lo previsto en el numeral 2º del artículo 3º de la Ley 1274 de 2009, en concordancia con el artículo 176 del Código de Minas (Ley 685 de 2001), el artículo 21 de la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Indicaron, que el precio del inmueble fue estimado única y exclusivamente de acuerdo con el valor del terreno, sin tener en cuenta que conforme al Plan de Ordenamiento Territorial la zona donde se encuentra el bien está clasificada en los usos del suelo como área de producción de hidrocarburos y otros recursos mineros. Que no se tuvo en cuenta la extinción del recurso hídrico que afecta la ecología de la zona, razón por la que su estimación en dinero debía concretarse atendiendo la vitalidad de dicho líquido. Que se pasó por

alto consultar el interés de la comunidad, en especial la Asociación de Propietarios de Predios Petroleros y Mineros. Que se dejó de analizar avalúos que fueron practicados al interior de trámites procesales análogos al que nos ocupa, y en los que se estimaron valores muy superiores a los previstos en el dictamen que por esta vía se ataca (fls. 83-91 y 96-97).

Admitida la demanda por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, mediante providencia del 03 de febrero de 2012 (fl. 99, c. 1) y corrido el traslado de rigor, el demandado contestó el libelo inicial, oportunidad en la que se opuso a la prosperidad de la pretensión de revisión del avalúo practicado por carecer de fundamento legal y fáctico, toda vez que la objeción que aquí se plantea, fue propuesta en los mismos términos al interior del proceso de imposición de servidumbre (fl. 159, C.1). En cuanto a los hechos, afirmó que la solicitud propuesta ante el Juez Único Promiscuo Municipal de Aipe se hizo conforme lo regula la Ley 1274 de 2009; dijo que no es cierto que el perito al rendir la experticia haya dejado de lado los criterios técnicos que alude la parte actora. Propuso como excepción de mérito la que denominó "*CARENCIA DE FUNDAMENTO DE LA PRETENSIÓN E INEXISTENCIA DEL ERROR GRAVE EN LOS DICTAMENES ESTIMADOS JUDICIALMENTE*".

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, a través de sentencia del 7 de marzo de 2019, declaró que los demandantes tienen derecho al reconocimiento de la indemnización integral por la imposición de la servidumbre de hidrocarburos impuesta por el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Aipe, sobre el predio con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-144686 ahora número 200-213383, anotación No. 8, de propiedad de los demandantes. Se condenó a Ecopetrol S.A. a pagarle a los demandantes la suma de \$86.244.727.00, por concepto de indemnización integral de la imposición de servidumbre indicada, de los cuales se debe descontar la suma de \$17.018.000.00 en caso de que ya se hubiere cancelado; y negó las restantes pretensiones (fls. 130-136, C. 1).

Para arribar a tal decisión, consideró que no acoge el dictamen rendido por el perito Fernando Correa Perdomo en esa instancia procesal (fls. 56-60) por carecer de soporte respecto de los valores del avalúo comercial hasta el valor

de la compensación, los que considera exorbitantes. Que al analizarse la experticia objeto de revisión se encontró error respecto del área objeto de servidumbre, lo que afectó el valor concerniente al daño emergente ocasionado por la imposición de la misma. Consideró que el valor otorgado por el perito Mejía Perdomo en torno al valor comercial del inmueble, es consistente con el establecido en primera oportunidad por el perito Collazos Montero, así como los valores indicados por otras entidades, tal es el caso del Banco Agrario de Colombia, Lonja Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, inmobiliarias locales y el promedio ponderado en el Municipio de Aipe. Refirió, que no existe prueba que acredite lo relacionado a la función ecológica de la propiedad y su afectación con la imposición de la servidumbre. Adujo, que al aplicarse la formula prevista en el artículo 37.7 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se observa una suma adicional que debe ser objeto de indemnización, por hacer parte del lucro cesante.

Inconformes con la anterior decisión, los apoderados de las partes presentaron recurso de apelación, los que fueron concedidos en el efecto suspensivo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO PARTE DEMANDANTE

El apoderado de la parte actora solicita que se modifique la sentencia objeto de apelación en el sentido de ordenar que el valor a pagar por concepto de indemnización integral de perjuicios por la imposición de la servidumbre legal petrolera objeto del avalúo, asciende a la suma de tres mil quinientos cincuenta y un millones ciento treinta y tres mil ciento veintisiete pesos (\$3.551 ´ 133.127), ello teniendo en cuenta que de conformidad con lo previsto en el artículo 5º de la Ley 1274 de 2009, el avalúo de los perjuicios debe ser integral, razón por la que deben ser analizados tanto los perjuicios materiales, integrados por el daño emergente y el lucro cesante, así como la estimación a posteriori del valor de compensación por afectaciones.

Refiere, que las pruebas decretadas y practicadas, sin lugar a equívocos indican los perjuicios que les fueron causados por la industria petrolera, como consecuencia de la actividad de explotación y transporte de hidrocarburos a que se destina de manera exclusiva la energía eléctrica objeto de la

servidumbre, actividad hidrocarburífera esta, que ocasiona los múltiples impactos ambientales, ecológicos, agroecológicos, salubres, sociales y económicos que dan cuenta, no sólo las aseveraciones hechas por los demandantes en sus declaraciones de parte, sino además el hecho notorio contenido en la información suministrada en la Revista Semana en su edición del 25 de marzo de 2014, en el artículo denominado ¿Qué tan responsables son las petroleras de la tragedia ambiental?.

Advierte, que la diferencia abismal existente entre los valores indicados en la experticia rendida por Fernando Correa Perdomo y la que finalmente avaló el juzgado de primer grado, se debe al aspecto ambiental, ecológico, agroecológico, social y económico que se debe tener en cuenta conforme al método de compensación de perjuicios por afectación estimados a posteriori, más el daño emergente y lucro cesante, que deben complementarse dentro de la indemnización integral que ordena la ley.

Sostiene, que los peritos han acudido al método de comparación o de mercado previsto en el artículo 1º de la Resolución 620, sin embargo, el valor otorgado al metro cuadrado del terreno objeto de servidumbre, desde ningún punto de vista corresponde al precio por metro cuadrado de ninguna zona industrial colombiana (fls. 137-141).

FUNDAMENTOS RECURSO PARTE DEMANDADA

Ecopetrol S.A. por intermedio de apoderado judicial, pretende se revoque la sentencia objeto de alzada, habida cuenta que el *a quo* modificó el área de afectación de la servidumbre, so pretexto de que la misma se hacía para torres de líneas conductoras de tensión de 220-230 Kv de doble circuito, cuando en el terreno objeto de servidumbre se instalaron fue postes y no las mencionadas torres, por lo tanto el área estipulada en la experticia era la correcta de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Resolución 180498 de 2005, aplicable a la época de la imposición de la servidumbre, en tal virtud, el juez de primer grado no podía modificar los conceptos liquidados por daño emergente ya que la franja de afectación siempre fue de 1.170 metros cuadrados.

Sostiene, que en cuanto al cálculo del lucro cesante el juez de primera instancia incurrió en dos errores, a saber: i) modificó el valor del avalúo del bien afectado, al considerar que el área era mayor como ya se explicó; y ii) modificó el carácter de permanente de la servidumbre petrolera y la mutó a transitoria, sin tener en cuenta que el contrato de producción incremental celebrado entre Ecopetrol y Petrominerales hoy Frontera, no limita el tiempo, ni la actividad que Ecopetrol desarrolla y desarrollará en el predio, máxime si se tiene en cuenta que la instalación de líneas eléctricas son consideradas obras de carácter permanente por disposición legal y que aún terminado el contrato de producción incremental, Ecopetrol seguirá operando en la zona, desarrollando todas las actividades relacionadas con la explotación de hidrocarburos, de ahí que el perito al tasar el perjuicio, lo estimó teniendo en cuenta el valor del avalúo de la franja afectada de tal manera que se pagará íntegramente el valor del bien ocupado independiente del tiempo que dure la actividad petrolera y por ende la servidumbre, pues una cosa es el tiempo de la servidumbre y otra, el tiempo en que se afecta la franja de terreno, toda vez que una vez instalada la línea eléctrica el predio queda a disposición del propietario para su explotación normal que es la ganadería.

Reclama, que a pesar de pagarse en su totalidad el valor del avalúo de la franja de terreno ocupada, al ser la servidumbre principalmente aérea, el propietario del predio puede continuar utilizando el terreno para el uso de los pastos, que es el fin económico que se le está dando al mismo, sin que se generen los exagerados perjuicios que indebidamente estimó el juez de primer grado.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver la controversia planteada, para lo cual,

SE CONSIDERA

Teniendo en cuenta los fundamentos de impugnación, y siguiendo los lineamientos de los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, el objeto de estudio se centrará en determinar, si tal y como lo aseveró la parte actora hay lugar a modificar el valor del avalúo ordenado en sentencia del 4 de noviembre de 2011 proferida por el Juez Único Promiscuo Municipal de

Aipe, por concepto de indemnización integral de perjuicios por la imposición de la servidumbre petrolera que grava el predio rural denominado "Lote número dos" ubicado en la vereda Dina del municipio de Aipe, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-144686 actual No. 200-213383, en la suma de tres mil quinientos cincuenta y un millones ciento treinta y tres mil ciento veintisiete pesos (\$3.351'133.127), o si por el contrario, tal y como lo esgrime Ecopetrol el valor fijado en sede de avalúo e imposición de servidumbre es acorde al valor del terreno objeto de la servidumbre, así como al nivel de afectación.

Para resolver el problema jurídico planteado empieza la Sala por precisar, que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 5º de la Ley 1274 de 2009, el valor de la indemnización a que tiene derecho el propietario del predio sirviente de una servidumbre petrolera, será señalada por un perito, el que conforme a lo reglado en el numeral 5º de dicho canon, deberá rendir dictamen en el que se tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que la servidumbre genere sobre el predio, para ello, atenderá todos los daños y perjuicios, no se tendrá en cuenta las características y posibles rendimientos del proyecto petrolero, ni la potencial abundancia o riqueza del subsuelo, como tampoco, la capacidad económica del contratista u operador. Y cuando la ocupación del predio sea parcial, dará lugar al reconocimiento y pago de una indemnización en cuantía proporcional al uso de la parte afectada, a menos que dicha ocupación afecte el valor y el uso de las zonas no afectadas.

Adicionalmente, en la exposición de motivos del Proyecto de Ley N° 002 de 2007 Cámara, que se convirtió en la Ley 1274 de 2009 (Gaceta del Congreso No. 338 del 24 de julio de 2007, pág. 9), el Gobierno Nacional expresó que *"La servidumbre petrolera es una servidumbre legal, pues se constituye independiente de la voluntad del propietario del predio sirviente, sea de forma coercitiva por la autoridad competente o por mutuo acuerdo entre las partes, mediando una justa indemnización por los perjuicios - causados, y cuya duración va hasta la finalización de las actividades de explotación de hidrocarburos, con el fin de proporcionar las comodidades y los medios necesarios para el acceso, transporte y*

ejecución de las obras que se requieran para el ejercicio de la actividad petrolera y demás complementarias. El proyecto que se somete a consideración está en armonía con los principios constitucionales y legales, toda vez que al propietario se le reconoce plenamente la indemnización correspondiente por cualquier daño o restricción que se le ocasione a su derecho de dominio, así como también se le reconoce la indemnización al ocupante que resulte afectado por daño en las mejoras, en ejercicio de la industria del petróleo."

Quiere decir lo anterior, que la indemnización a que hay lugar ante la imposición de una servidumbre de hidrocarburos, se sintetiza en el pago que hace la entidad explotadora del recurso al dueño del predio sirviente con el fin de resarcir en un todo el daño causado. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1613 del Estatuto Sustantivo Civil la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

En torno al daño emergente y lucro cesante, se tiene que según el artículo 1614 del Código Civil, el primero, debe ser entendido como el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y el segundo, como la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haber cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

En tal sentido, se puede concluir, que el eje central del daño es que se produce un empobrecimiento del afectado, y la función esencial de la indemnización como medio de reparación es reestablecer dicha situación patrimonial, es decir, no puede ser utilizado como un medio de acrecimiento sin justa causa del patrimonio de los propietarios de los predios sirvientes.

De otro lado, debe precisar la Sala que en cuanto al tema indemnizatorio, se requiere la certeza de los perjuicios objeto de resarcimiento, o sea, que existan, que sean verdaderos y tengan una ocurrencia tangible, incontestable o verosímil, ya actual, ora ulterior, demostrada por quien los reclama como

presupuesto necesario para la emisión de la posterior condena a partir de pruebas idóneas en su entidad y extensión.

En cuanto a la certeza del daño, como requisito indispensable para supositoria indemnización, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia 110131030262002003-5801, de enero 21 de 2013, M.P. doctor Fernando Giraldo Gutiérrez, enseñó que es una circunstancia que atañe a la materialidad de la lesión, puesto que es la real y efectiva conculcación del derecho, interés o valor protegido jurídicamente. Por tanto, debe ser actual o potencial e inminente, pero no eventual, razón por la que si el daño se funda en la posibilidad remota de obtener un beneficio, en el caso de que la acción dañina no se hubiere producido, éste no será objeto de indemnización debido a lo hipotético del mismo.

En tal sentido, para que opere la indemnización del lucro cesante futuro debe existir en el informativo *"prueba concluyente en orden a acreditar la verdadera entidad de los mismos y su extensión cuantitativa, lo que significa rechazar por principio conclusiones dudosas o contingentes acerca de las ganancias que se dejaron de obtener, apoyadas tales conclusiones en simples esperanzas, expresadas estas en ilusorios cálculos que no pasan de ser especulación teórica, y no en probabilidades objetivas demostradas con el rigor debido"* (Ver CSJ SC del 4 de marzo de 1998, exp. 4921; CSJ SC del 9 de septiembre de 2010, expediente No. 17042-3103-001-2005-00103-01; CSJ SC de 1º de nov. de 2013, Rad. 1994-26630-01 y CSJ SC11575-2015).

Ahora, en cuanto al avalúo a presentarse al interior de procesos de imposición de servidumbres, debe precisar la Sala que en nuestro ordenamiento jurídico no se ha diseñado una metodología precisa para el efecto. Razón por la que para tal eventualidad habrá de remitirse a lo dispuesto por el legislador en el Decreto 1420 de 1998, que tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes para (i) adquisición de inmuebles por enajenación forzosa; (ii) adquisición de inmuebles para enajenación voluntaria; (iii) adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial; (iv) adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía

administrativa; (v) determinación del efecto de plusvalía; (vi) determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación; (vii) pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma y; (viii) determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Así, el artículo 20 *ibídem* precisa que en los informes de avalúo se especificarán el método utilizado y el valor comercial definido, independizando el valor del suelo, el de las edificaciones, las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación, para lo cual se deberá tener en cuenta los parámetros establecidos en los artículos 21 y 22 *ejusdem*.

Por su parte, la Resolución No. 620 de 2008, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de Decreto 1420 de 1998, por medio de la cual se establecen las normas metodológicas para la realización y prestación de los avalúos, se dispuso los siguientes métodos generales de valuación (i) método de comparación o de mercado; (ii) de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores; (iii) de costo de reposición; (iv) método (técnica) residual y; (v) de capitalización de rentas o ingresos. Los cuales, de conformidad con lo previsto en su artículo 29, podrán ser implementados en la zona rural, en los que se deberán tener en cuenta las particularidades propias del área, como lo sería la clasificación del suelo, las fuentes de agua, las vías internas y de acceso, la topografía, el clima, las posibilidades de adecuación y los cultivos.

Adicionalmente, la mentada resolución en su capítulo III contempla unos procedimientos para realizar avalúos en temas específicos, tal es el caso de los avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal; avalúos de bienes no sometidos al régimen de propiedad horizontal pero que por su uso o conformación se asimile; procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de interés social y; cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública, entre otros.

En torno al último de los procedimientos enunciados, se debe tener en cuenta que el mismo opera en aquellos casos donde se impone por parte de una entidad pública una restricción que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento por causa de una obra pública o protección ambiental. Que dicha restricción opera a través de un contrato en el que se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al propietario del bien objeto de la afectación por los perjuicios sufridos durante el tiempo en el que la misma perdure, el cual no puede ser superior a 6 años y adicionalmente, la carga impuesta está supeditada para su plena vigencia, a que el acto administrativo que la autoriza sea notificado personalmente al propietario del bien, pues de lo contrario el mismo se tornará en ineficaz.

Al respecto el Consejo de Estado en sentencia del 3 de diciembre de 2007, expediente 05001-23-31-000-1995-00424-01, enseñó: *“ Al regular las afectaciones de un predio por causa de obra pública, entendidas por el propio legislador como toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental, la norma prevé una serie de limitantes que condicionan la labor hermenéutica de este precepto de carácter imperativo, en orden a desterrar de esta actividad administrativa cualquier viso de arbitrariedad:*

*i) **Carga de temporalidad:** Un plazo máximo que no podrá ser superior a seis (6) años, plazo que es referido a cualquier tipo de afectación que se haga sobre el predio sin consideración a la autoridad que la decreta (...);*

*ii) **Carga de publicidad y de solemnidad:** La preceptiva en comento exige simultáneamente que la afectación adoptada sea notificada personalmente al propietario, quien obviamente tiene interés directo en la decisión administrativa. Esta exigencia es una manifestación del principio de publicidad que debe imprimirse a este tipo de actuaciones administrativas que afectan varios derechos constitucionales del administrado, entre ellos especialmente la propiedad privada (art. 58 CN) y la garantía del debido proceso (art. 29 ibid.). La norma también impone en el segmento que se analiza el deber de inscribir la decisión en el respectivo folio de matrícula, acto formal o solemne sin el cual el acto administrativo no existe.*

“(…)

Mientras no se efectúe la inscripción en la columna respectiva, es claro que el acto administrativo de afectación no es eficaz, sin que ello corresponda decirlo al juez competente (jurisdicción), pues dicha consecuencia adversa a la Administración opera ipso iure.

*El procedimiento indicado impone a la administración un comportamiento específico que debe surtirse sin excepción y por tratarse de una norma de orden público, no puede desatenderse ninguna de sus sucesivas exigencias, pues si ello ocurre la misma normativa prevé una drástica sanción: si bien fue denominada por el legislador como “inexistencia”, no es menos cierto que se trata de un evento legislado de **ineficacia del acto administrativo** que contiene dicha decisión.*

“(…)

*En definitiva, la omisión del cumplimiento de dichas cargas se erige en hecho constitutivo de la causal de **ineficacia del acto administrativo** contentivo de la afectación por causa de obra pública, que impide que produzca efectos, sin que para llegar a tal conclusión requiera declaración en sede judicial. En otros términos, la afectación sólo produce efectos si se cumplen las dos cargas (temporalidad y publicidad-solemnidad), de suerte que si se incumplen ya porque se supera el plazo máximo legal, se desatiende la notificación personal al afectado o simplemente no se lleva a cabo el registro, no hay afectación alguna” (negrilla original).*

En el caso concreto, se tiene que Ecopetrol S.A. a través de proceso de imposición de servidumbre petitionó un gravamen de tal naturaleza para llevar a cabo obras para la conducción de energía eléctrica (posteado doble tensión 220/230 KV, doble circuito), respecto del inmueble denominado “LoteNúmero 2 Santa Helena” ubicado en la vereda Dina, municipio de Aipe, departamento del Huila, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 200-144686.

Que mediante sentencia del 4 de noviembre de 2011, el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Aipe, autorizó la ocupación y el ejercicio permanente de la servidumbre legal de hidrocarburos solicitada por Ecopetrol S.A., sobre

un área de 11.700 metros cuadrados, ubicados en el predio "Lote Número 2 Santa Helena" y ordenó que a título de indemnización integral por el ejercicio de la mentada servidumbre, Ecopetrol debía pagar la suma de diecisiete millones dieciocho mil pesos (\$17.018.000).

Que inconformes con la anterior decisión, los propietarios del predio sirviente solicitaron la revisión del avalúo que dio lugar al establecimiento del monto indemnizable, pues consideran que la cuantía a la que tienen derecho como concepto de reparación alcanza los tres mil veintidós millones seiscientos noventa y seis mil quinientos treinta y un pesos (\$3.021.696.531), pues consideran que el peritaje tenido en cuenta por el juez de la causa primigenia no aplicó la fórmula de la compensación a posteriori prevista en el numeral 7º del artículo 37 de la Resolución No. 620 de 2008.

Que el mismo, desconoció que el lapso de duración de la servidumbre es de 22 años, si se tiene en cuenta que ese es el periodo durante el cual Ecopetrol operará el campo petrolero (predio dominante de la servidumbre impuesta).

Que tampoco se tuvo en cuenta por el perito, que el predio fue clasificado como área de producción de hidrocarburos y otros recursos mineros, lo que hace que el valor comercial del mismo sea muy superior al establecido en el avalúo. Que pasó por alto avalúos realizados con anterioridad y que dan cuenta acerca del valor real de la hectárea de tierra en el sector, para lo cual incluso debió consultar los intereses de la comunidad, más precisamente de la Asociación de Propietarios de Predios Petroleros y Mineros de Aipe.

Que la experticia nada dispuso acerca de la posible afectación ecológica que sufrirá la región por la explotación del hidrocarburo por parte de Ecopetrol S.A., si se tiene en cuenta que tal actividad económica genera la extinción del recurso hídrico en las zonas donde la misma es ejercida.

En tal sentido, al verificarse las pruebas periciales aportadas al informativo, se tiene que en la experticia rendida por Hernán Mejía Perdomo, la cual sirvió de base para la decisión proferida por el Juez Único Promiscuo Municipal de Aipe, al interior del proceso de imposición de servidumbre, luego de

analizarse las particularidades propias del inmueble objeto de gravamen y haciendo uso del método de mercadeo o comparación concluyó, que el valor real de la hectárea de tierra en el sector a mayo de 2010, era de siete millones ochocientos cinco mil setecientos cincuenta pesos (\$7.805.750.00), que ante tal eventualidad, el valor objeto de indemnización es de diecisiete millones dieciocho mil pesos \$17.018.000,00 los cuales corresponden a los daños ocasionados con la imposición de la servidumbre, zona o franja de afectación permanente (pastos naturales y bosques secundarios) y depreciación estimada para el predio Santa Helena 2 (fls. 47-75, C.1)

De otro lado, reposa a folios 56 al 60 del cuaderno 3 la experticia rendida por el Ingeniero Civil Fernando Correa Perdomo, en el que además de exponerse la identificación del predio sirviente, la información técnica de áreas, refiere que el valor comercial de la hectárea del mismo es de trescientos sesenta y dos millones setecientos mil pesos (\$362.700.000.00), conforme lo sostuvieron algunos de los miembros de la Asociación de Propietarios de Predios Petroleros y Mineros de Aipe, adicionalmente y luego de aplicar la fórmula de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública prevista en el numeral 7º del artículo 37 de la Resolución 620 de 2008, en consonancia con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 21 del mismo acto administrativo, concluyó que el valor a pagar por concepto de indemnización es la suma de seis mil doscientos noventa y siete millones seiscientos mil pesos (\$6.297.600.000).

Así las cosas, para la Sala es claro que el segundo dictamen referido tiene serías inconsistencias que le restan todo mérito probatorio.

Así se afirma, toda vez que no se observa cuál fue el método de valuación implementado; por qué simplemente se atuvo a lo dicho por algunos propietarios de bienes de la región, quienes de manera especulativa refieren unas sumas astronómicas como valor de la hectárea de la tierra en la región, so pretexto, de que dichos bienes se hayan clasificado en el Plan de Ordenamiento Territorial como área de producción de hidrocarburos y otros recursos mineros, sin avizorar siquiera que tal hecho no puede ser tenido en cuenta a la hora de emitirse el avalúo, conforme lo señala el numeral 5º del

artículo 5º de la Ley 1274 de 2009¹ y, por cuanto la real explotación del predio según lo indicaron los demandantes en el presente asunto al rendir interrogatorio de parte, se restringe eminentemente a la ganadería; por qué aplicó una fórmula de compensación que nada tiene que ver con el caso concreto, habida cuenta que la imposición de una servidumbre legal tiene efectos distintos a los de la imposición de afectación por causa de una obra pública en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, en cuanto al término de duración, así como el nivel de restricción y la forma como la misma debe ser aplicada, pues en el caso de la servidumbre que aquí se analiza, una vez realizada la instalación de la red eléctrica, el bien puede seguir siendo explotado en la misma forma como antes de la imposición del gravamen (ganadería), pues frente a tal forma de explotación la servidumbre no conlleva una considerable limitación, adicionalmente, la imposición del gravamen tal y como fue impuesto por parte del Juzgado Único Promiscuo Municipal de Aipe, es permanente, es decir, no tiene ningún límite temporal.

De otro lado, le asiste razón al juez de primer grado al concluir que la experticia rendida por Hernán Mejía Perdomo, ostenta plena validez probatoria para el presente asunto, pues además de ser consistente con otrosavalúos realizados respecto de terrenos de similares características al objeto de servidumbre, tal y como se desprende de la prueba pericial obrante afolios 78 al 86 del Cuaderno 2, tuvo en cuenta el nivel de afectación que sufren los propietarios del inmueble por virtud de la servidumbre impuesta, al determinar que la ocupación del inmueble por virtud de la instalación de la red eléctrica objeto único del gravamen impuesto es indirecta, habida cuenta que el uso del suelo tan sólo se verá limitado a la siembra de árboles de gran tamaño, y los propietarios del bien únicamente lo utilizan para pastoreo de ganados vacunos. Así mismo, expuso que el hecho de que la zona se encuentre catalogada en el Plan de Ordenamiento Territorial como área de producción de hidrocarburos y otros recursos mineros, no conlleva per se, a

¹ Artículo 5 (...) 5. (...) El perito deberá rendir el dictamen pericial dentro del término de quince (15) días hábiles contados a partir de la posesión. Para efectos del avalúo el perito tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que la servidumbre genere sobre el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios, sin perjuicio de las reclamaciones posteriores que pueda presentar el propietario, poseedor u ocupante de los predios afectados por daños ocasionados a los mismos durante el ejercicio de las servidumbres. **No se tendrán en cuenta** las características y posibles rendimientos del proyecto petrolero, **ni la potencial abundancia o riqueza del subsuelo**, como tampoco la capacidad económica del contratista u operador.

un incremento desproporcionado del costo del terreno, cuando la misma sólo se utiliza en explotación pecuaria.

Ahora, si bien la experticia rendida por Mejía Perdomo no establece como concepto de indemnización los posibles daños ecológicos que en razón de la explotación petrolera pudieran ocurrir en el sector, lo cierto es, que tal circunstancia no le resta valor probatorio a la prueba pericial, puesto que en el informativo no existe evidencia alguna que pueda determinar con cierto grado de certeza la ocurrencia del mismo, hecho que lo convierte en hipotético y por contera no susceptible de ser indemnizado, conforme al contexto jurisprudencial anotado.

En tal sentido, no le asiste razón a la parte actora cuando afirma que el valor a pagar por concepto de indemnización integral de perjuicios por la imposición de la servidumbre legal petrolera objeto del avalúo, asciende a la suma de tres mil quinientos cincuenta y un millones ciento treinta y tres mil ciento veintisiete pesos (\$3.551´133.127), pues se itera, para el establecimiento del justiprecio objeto de indemnización, no se puede tener en cuenta la potencial abundancia o riqueza del subsuelo, es decir, que en este caso nada incumbe que en el Plan de Ordenamiento Territorial se hubiere catalogado el sector como área de producción de hidrocarburos y otros recursos mineros, sino que se debe analizar como efectivamente se viene explotando el predio para a partir de allí establecer el real nivel de afectación que se deriva con la imposición del gravamen.

En este tipo de eventualidades, no aplica la fórmula de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública prevista en el numeral 7º del artículo 37 de la Resolución 620 de 2008, en consonancia con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 21 del mismo acto administrativo, por ser dicha afectación sustancialmente diferente a las servidumbres de origen legal, las cuales se deben avaluar a partir de los métodos generales previstos en la Resolución No. 620 de 2008.

Por último, en el presente asunto no pueden ser objeto de indemnización los daños ecológicos reclamados, por no obrar medio de prueba alguno que determine su real existencia.

Ahora, en cuanto a los reparos propuestos por Ecopetrol S.A. debe precisar la Sala que de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Resolución 180498 de 2005, por la que se reforma el artículo 22 "Zonas de Servidumbre" del anexo de la Resolución 180398 de 2004, el ancho mínimo requerido para la zona de servidumbre en la que se lleve a cabo un tipo de estructura de postes con línea de tensión 220/230 de doble circuito es de 30 metros.

De conformidad con la experticia rendida por Hernán Mejía Perdomo, se tiene que la obra que se realizó en el predio objeto de servidumbre, es una interconexión eléctrica sobre posteo doble, tensión 220/230 KV, doble circuito, partiendo de la cerca eléctrica de alambre del predio que se afecta en sentido oriente a occidente, luego en sentido sur a occidente, y por último en sentido sur, en una distancia de 390 metros lineales. Las líneas de conducción eléctrica están soportadas en postes dobles que vienen del centro de generación de energía que se ubica en un predio diferente al Santa Helena 2, hasta llegar a la estación de servicio, ubicada en otro predio.

Que de acuerdo a los registros fotográficos obrantes a folio 2 del cuaderno 1 bis, así como a folios 158 y 159 del cuaderno 2, se colige que las líneas eléctricas que sobrepasan el predio Santa Helena 2, se encuentran soportadas en postes de hormigón.

Así las cosas, no le asiste razón al juez de primer grado cuando sostiene que en el caso concreto el ancho mínimo de servidumbre debe ser de 35 metros, pues éste según lo indica el artículo 18 de la Resolución 180498 de 2005 vigente para el momento de los hechos, tan sólo aplica en aquellos casos donde las líneas eléctricas descansan sobre una estructura tipo torre, la que de conformidad con la prueba recaudada no fue la que se implementó en el caso concreto.

En tal virtud, y como la experticia rendida por el perito Mejía Perdomo, es consonante con lo previsto en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, no resulta procedente realizar cálculos adicionales acerca de la zona de afectación, ni mucho menos respecto del monto indemnizable fijado por el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Aipe en sentencia del 4 de noviembre de 2011, la cual se itera se fundamentó en dicho aspecto en el peritaje realizado por el auxiliar de la justicia Hernán Mejía Perdomo.

Por consiguiente, se revocará la sentencia objeto de alzada para en su lugar, denegar las pretensiones de la demanda de revisión de avalúo. Así mismo, se declarará probada la excepción de mérito denominada *"INEXISTENCIA DEL ERROR GRAVE EN LOS DICTAMENES ESTIMADOS JUDICIALMENTE"*

COSTAS

Ante la improsperidad del recurso de apelación formulado, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., se impondrán costas en esta instancia en contra de la parte demandante.

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO-. REVOCAR la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva el 7 de marzo de 2019, para en su lugar, **DENEGAR** las pretensiones de la demanda de revisión de avalúo formulada por Luis Alberto Medina, Alba Luz Medina de Cerquera, Pedro Claver Medina Mesa, Jorge Eliecer Medina Mesa, Ángel Alberto Medina Mesa, Cielo Esperanza Medina Aldana, Stella Medina Mesa, Rosa Virginia Medina Mesa, Cecilia Medina de Alfaro, Gladys Medina Mesa, Susana Medina Mesa, Ana Milena Medina

Pascuas, Fernando Medina Pascuas, Carolina Medina Pascuas, Fredy Medina Pascuas, Ana Elcy pascuas de Medina, Jorge Andrés Delgado Medina y Juan Manuel Delgado Medina, contra **ECOPETROL S.A.**

SEGUNDO.- DECLARAR probada la excepción de mérito denominada "*INEXISTENCIA DEL ERROR GRAVE EN LOS DICTAMENES ESTIMADOS JUDICIALMENTE*"

TERCERO- CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante.

La presente decisión queda notificada en estrados.



GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Magistrada



ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ
Magistrada



EDGAR ROBLES RAMÍREZ
Magistrado

Firmado Por:

GILMA LETICIA PARADA PULIDO
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA

EDGAR ROBLES RAMIREZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA

ENASHEILLA POLANIA GOMEZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA

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

Proceso Abreviado de Revisión de Avalúo de Luis Alberto Medina y otros contra Ecopetrol S.A. Ref. 2011-00314-01 Juz. 1º Civil del Circuito de Neiva (Decisión Segunda Instancia)

Código de verificación:

**3aa5e2905fdbd2c8c16b964e12cdcafa27d817663775de090cd0ce52
5a997f38**

Documento generado en 22/04/2021 02:34:25 PM