

Doctora  
**LUZ DARY ORTEGA ORTIZ**  
Magistrada  
Sala Segunda de Decisión Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva  
E. S. D.

**Ref.** Proceso Especial de imposición de servidumbre de Empresa de Energía de Bogotá contra Wilber Adrián Andrade Rivas y Otros.

**Rad.** 2016-00181-01

**Asunto:** Sustentación Recurso Apelación

**FRANCIA ELENA SERRATO SOLANO**, mayor de edad, vecina de Neiva, identificada con cédula de ciudadanía número 52.067.357 de Bogotá, Abogada inscrita con tarjeta profesional número 142.154 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este acto en calidad de apoderada de la parte demandante, respetuosamente me permito presentar reparos contra la sentencia proferida dentro del proceso de la referencia conforme a la facultad que me concede el artículo 322 numeral 3 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

A efecto de determinar el monto a indemnizar por derechos de servidumbre y daños, el Despacho de conocimiento a solicitud del demandado nombró y posesiono peritos conforme a lo dispuesto por la normatividad especial que reglamenta esta clase de procesos, los cuales presentaron la experticia que obran en autos, siendo acogido por el Fallador de primera instancia el Dictamen presentado de manera conjunta por el Perito del IGAC y el auxiliar de la justicia, frente a los cuales efectúo las siguientes consideraciones:

Respecto de esta intervención de los Peritos, dispone el artículo 226 del Código General del Proceso “ *...La peritación es procedente para verificar hechos que interesan al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos...*”

La referida normatividad señala igualmente que el Juez al apreciar el dictamen tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso.

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.*”

Conforme a esta última disposición, corresponde al juez, al momento de determinar el monto de la indemnización valorar o sopesar la experticia rendida, dentro de su autonomía para valorar los medios de prueba, de tal suerte que no es imperativo acoger lo dictaminado por los peritos, los mismos son auxiliares del juez, le brindan al mismo instrumentos sobre los cuales puede basar su decisión, pero en ningún momento la normatividad aplicable al caso le indica al juez que las experticias deben acogerse rigurosamente, más cuando las mismas presentan errores tan evidentes como en el presente caso, como lo describo más adelante.

Más aún, la referida norma indica que al apreciar el dictamen se debe tener en cuenta igualmente, el comportamiento del Perito en la audiencia y **las demás pruebas** que obren en el proceso, es así que obra en el expediente formato de cálculo de indemnización con la debida explicación metodológica que de manera alguna fue tenido en cuenta por el Despacho, no obstante, para el fallador de primera instancia la única prueba es la rendida por los Peritos, lo que finalmente vulnera el derecho de defensa de mi representada.

En igual sentido, el artículo 31 de la ley 56 de 1981 establece **CON BASE EN LOS ESTIMATIVOS, AVALÚOS, INVENTARIOS O PRUEBAS QUE OBREN EN EL PROCESO**, el juez dictará sentencia, señalará el monto de la indemnización y ordenará su pago.

Obsérvese como las citadas normas, en parte alguna de sus textos establecen que la indemnización debe basarse exclusivamente en los peritajes solicitados por el demandado, por el contrario las mismas establecen un imperativo al Juez sobre el cual debe soportar su decisión, esto es con base en la totalidad de las pruebas que obren en el proceso.

De otra parte, y en lo que tiene que ver con la experticia en si, es de resaltar que el objeto de la misma debió obedecer a lo estipulado en el artículo 29 de la Ley 56 de 1981, "Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras.":

"(...) ARTICULO 29. Cuando el demandado no estuviera conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, que por peritos designados por el juez se practique **avalúos de los daños que se causen y tasen la indemnización** a que haya lugar por la imposición de la servidumbre. (...) (negrilla fuera de texto)"

Por lo anterior, el objeto del dictamen pericial es la estimación de los perjuicios mediante un avalúo de los daños que se causen por la imposición de la servidumbre, que es diferente por su naturaleza, al objeto del dictamen practicado por las Peritos que erróneamente elaboraron un avalúo comercial por \$13.519.770, teniendo en cuenta la definición de valor comercial que establece el Decreto 1420 de 1998, en su artículo No. 2:

(...) Artículo 2º. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (...).

Así las cosas, el dictamen practicado es errado al establecer el valor comercial de la franja de terreno sobre la cual se constituye la servidumbre, como si el objeto del proceso fuera adquirir la franja de terreno, lo cual, va en contravía con lo estipulado en la Ley 56 de 1981.

Los evaluadores en su informe establecen que para la determinación del avalúo de la servidumbre legal permanente y continua, se parte de la determinación del avalúo comercial en atención a la investigación del mercado sobre valores de la tierra mediante la aplicación de procesos metodológicos establecidos en la Resolución No. 620 del 2008 expedida por el IGAC (ver numeral 7. METODO de AVALUO), sin embargo, el dictamen pericial fue practicado sin tener en cuenta dichos parámetros y procedimientos establecidos en la citada resolución, principalmente en los artículos 1, 10 y 13. A continuación, se presentan las inconsistencias encontradas en el estudio de mercado del avalúo en mención.

1. Oferta No 5 El predio cuenta con una extensión de 3,5 hectáreas ver pantallazo de internet (información validada con llamada telefónica) y no de 4,5 hectáreas como aparece en la hoja de cálculo, este cambio de área afecta el valor comercial calculado en la oferta así como en el dictamen , de igual manera, se resalta que no existe manera de identificar como llegaron los peritos a la suma de \$COL 85.000.000 en construcción y cultivos más cuando la totalidad del predio se encuentra destinado a la actividad cafetera.

2. Oferta No 6 El predio cuenta con una extensión de 14 hectáreas ver pantallazo de internet (no fue posible la validación por llamada telefónica la finca fue ya vendida) y no de 15 hectáreas como aparece en la hoja de cálculo, este cambio de área afecta el valor comercial calculado en la oferta así como en el dictamen , de igual manera, se resalta que no existe manera de identificar como llegaron los peritos a la suma de \$COL 86.000.000 en construcción y cultivos más cuando parte del predio se encuentra destinado a la actividad cafetera Oferta No 7 la oferta no es confiable, en llamada telefónica nos confirmaron un área de 61 hectáreas según escritura pública y un valor de \$500.000.000 millones de pesos negociables, en la página de internet se establece un área de 52 Hectáreas, según dictamen pericial un área de 42 Hectáreas este cambio de área afecta el valor comercial calculado en la oferta así como en el dictamen , de igual manera, se resalta que no existe manera de identificar como llegaron los peritos a la suma de \$COL 15.000.000 en construcción y cultivos

Oferta 8: al llamar al número en relación la persona que contesta manifiesta que no se dedica a esa actividad, de igual manera, en el caso de que la información del dictamen fuese correcta este tipo de inmuebles vendidos por derecho cuota o por porcentajes no son comparables con el objeto del dictamen tanto por área como por manejo jurídico del mismo.

En conclusión, para este punto, se presentan errores en la determinación del valor comercial del terreno, dado que se determina dicho valor con ofertas que difieren de lo consultado y de las fuentes de información establecidas en el mismo dictamen, adicional a esto, se realiza la comparación de un inmueble de 99 Hectáreas con inmuebles de 1, 4.5 y 14 Hectáreas respectivamente en donde la comercialización y el valor de estos es superior al del objeto dictamen pericial.

Aunado a lo anterior, uno de los criterios que los evaluadores deberían aplicar es el de integridad y suficiencia, el cual, consiste en que “los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios” (numeral 4 del artículo 1 del Decreto 422 de 2000). Lo anterior, porque para la determinación del valor que se presenta en el numeral 9.1. no hay claridad de los valores unitarios que se aplicaron a las construcciones, mejoras, cultivos y/o coberturas y como se obtuvieron los mismos.

Como lo mencionan los peritos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aún no ha establecido la metodología de valoración por el establecimiento de servidumbre eléctrica, sin embargo, se considera que la indemnización por este concepto solo puede alcanzar el 100% del valor comercial cuando la limitación del terreno es total, no se establece ningún tipo de usufructo a los propietarios en esta área o la afectación sea igual o superior al 70%. Situación que, para este caso, no ocurre, dado que la afectación es del 0,81% del área del predio y las limitaciones de esta servidumbre eléctrica en el predio corresponden según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas a:

*a) Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.*

*b) No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales. Las oficinas de planeación municipal y las curadurías deben abstenerse de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los municipios atender sus responsabilidades en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley.*

La presunción de los peritos de establecer el 100% del valor comercial se encuentra desligado del concepto propio de la servidumbre eléctrica, de la relación servidumbre predio, de la indemnización o de un concepto técnico que lo soporte, desconoce de facto las negociaciones realizadas por el Grupo Energía de Bogotá en la misma zona donde se encuentra el predio y en el resto de la geografía nacional en donde como lo menciona el mismo dictamen judicial se han establecido factores entre el 30% y el 100% según la afectación, la reglamentación urbanística, las limitaciones de la servidumbre, la actividad económica del predio, el tipo de servidumbre (superficial, aérea, subterránea o enterrada), topografía entre otros.

En lo referente al capítulo 9.3 Valoración de capa vegetal, es importante mencionar que el estimativo de valor por concepto de servidumbre se fundamenta en las afectaciones reales ocasionadas a cada predio como consecuencia de la construcción del proyecto de transmisión de energía eléctrica, por lo tanto, no es viable considerar factores que no sean ciertos, reales y probados ni hay lugar a tasar ni estipular daños no ocasionados o estimados como los establecidos en este dictamen pericial.

Sobre este particular el doctrinante Juan Carlos Henao, ha manifestado a buen tino lo siguiente: “El daño debe ser probado por quien lo sufre, so pena de que no proceda su indemnización. (...) (...) *Los elementos que lo integran [el daño] son conocidos, mejor que por nadie, por el mismo acreedor que los ha sufrido, y a él le toca, obviamente, poner de presente los medios conducentes para conocer su existencia y su extensión. (...) No basta entonces, que*

*en la demanda se hagan afirmaciones sobre la existencia del daño, porque el demandante no puede limitarse, si quiere sacar adelante su pretensión, a hacer afirmaciones sin respaldo probatorio, que por demás no puede ser valoradas como si se tratara de hechos notorios o presumibles, y no de situaciones cuya comprobación, por mandato legal, le correspondía al demandante (...).”*

Así las cosas, al utilizar el método del costo en el dictamen pericial para establecer el valor de indemnización por coberturas en los pastos mejorados, así como del Rastrojo, se está deduciendo que se realizó descapote y retiro de la cobertura en la totalidad del área de servidumbre situación que no es correcta, ya que sobre el área de servidumbre se realizó solo pisoteo durante las actividades de tendido en una franja de ancho de 4 metros por la longitud de la servidumbre y descapote de cobertura solo en el área de la torre. Se destaca que la reconfiguración reposición del terreno en el sitio de torre fue realizada por el contratista del GEB no por el propietario, como es lo usual y reglamentario en este y otros proyectos.

Se enfatiza que la cobertura actual en el predio corresponde a pastos mejorados y rastrojo con objeto de ganadería, actividades que son plenamente compatibles con la línea eléctrica, por lo anterior, la limitación en este predio no puede ser total como lo establecen en el dictamen pericial el 100% del valor comercial de terreno.

La actividad de tendido de la línea eléctrica, se realizó bajo el procedimiento de tensión controlada, entendiéndose como tal, aquél en el cual el cable no tiene contacto con el suelo, en primera instancia se realiza la riega que es la parte es la parte donde varios metros de manila son tendidos por un obrero sobre el camino entre torre y torre, a esta manila se acopla el cable conductor para luego ser recobrados por un motor y hacer que el cable (equipos que no se instalaron en el predio), que está conectado a la manila pase por todas las torres. La actividad de tendido de la línea se realizó en el predio entre las fechas 18-07-2017, 12-08-2017, por lo que la afectación es mínima

En lo que tiene que ver con los parámetros de afectación me permito citar en lo concerniente metodología de avalúo de servidumbre acogida por grandes firmas de evaluadores profesionales entre otros la firma representada por el Ing. Roberto Loira, quien sobre el particular señala:

#### *“ PARAMETROS POR AFECTACION*

*Varios valuadores suramericanos han publicado artículos sobre servidumbres y han aportado tablas con factores por los que se debe de afectar el monto de la servidumbre.*

*Para ello han partido de tres categorías, que se han hecho comunes en varios países, dependiendo del grado de AFECTACION AL INMUEBLE y son*

*CATEGORIA BAJA  
CATEGORIA MEDIA  
CATEGORIA ALTA*

#### *CATEGORIA BAJA*

*Las servidumbres que se han clasificado en esta categoría, son las que no se observan a simple vista y no presentan un riesgo destructivo (líneas telefónicas y eléctricas). Pueden utilizarse para cierto tipo de cultivos y ganadería.*

*Se permite la construcción de obras civiles livianas sobre ellas (pisos de concreto).*

*Atraviesan zonas boscosas o montañosas sin causar alteración al medio.*

*Así como pueden ser caminos de accesos, donde la afectación al inmueble es mínima. Pueden ser servidumbres subterráneas, sobre el terreno y aéreas.*

#### *CATEGORIA MEDIA*

*Se clasifican aquellas líneas aéreas que deterioran el paisaje y que afectan zonas de fumigación. Sobre nivel que afectan cultivos y ganadería en mediana escala.*

*Subterráneo donde las tuberías no son de diámetro considerable y el líquido que transportan no es de alto riesgo para la contaminación de la zona, en caso de rompimiento de las mismas.*

#### CATEGORIA ALTA

*Se consideran las que pasan por zonas urbanas, lo que obliga a que predios con alto grado de deseabilidad para el desarrollo de proyectos civiles, tengan que ser modificados.*

*Casos de líneas de alta tensión, tuberías para oleoductos tanto sobre el terreno como subterráneas con el riesgo de explosiones e incendios.*

*Canales de riego, donde los pasos limitan el libre tránsito peatonal y vehicular en la finca así como el de animales.*

*Cortes de terrenos para pasar tuberías o construir caminos, con el riesgo de derrumbes o deslizamientos*

#### PORCENTAJES DE AFECTACION

*Categoría Baja 30% - 40%*  
*Categoría Media 45% - 65%*  
*Categoría Alta 70% - 100%*

#### CONCLUSION

*Como se puede observar el valuador debe de ser cuidadoso para aplicar el factor que afecta la servidumbre así como al valorar la finca por el tipo de servidumbre y el riesgo que puede creársele a la misma y por ende en parte a la zona. ”*

Obsérvese señor Juez, de acuerdo a lo transcrito anteriormente, que la afectación alta por el paso de líneas de transmisión de alta tensión está dada para zonas urbanas, circunstancia que no se acredita en este caso ya que se trata de un predio rural en el que la actividad agrícola puede seguirse desarrollando con normalidad lo que enmarca la afectación como baja de acuerdo a la clasificación antes citada y no alta como pretenden hacerlo ver los Peritos.

Finalmente, y en lo que tiene que ver con la condena a mi representada al pago de los honorarios de los Peritos, solicitó muy comedidamente se exonere a mi representada al pago de dichas expensas, en razón a que la solicitud de la prueba la efectuó la parte demandada, por ende es quien debe asumir el pago de dichos honorarios. Sobre el particular dispone el artículo 364 del C.G.P.

*“ Pago de expensas y honorarios*

*El pago de expensas y honorarios se sujetará a las reglas siguientes:*

*1. Cada parte deberá pagar los gastos y honorarios que se causen en la práctica de las diligencias y pruebas que solicite, y contribuir a prorrata al pago de los que sean comunes. Los de las pruebas que se decreten de oficio se rigen por lo dispuesto en el artículo 169.*

*2. Los honorarios de los peritos serán de cargo de la parte que solicitó la prueba”.*

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% ya que el propietario puede seguir haciendo uso de la franja de servidumbre conforme a la destinación que se le da actualmente.

No sobra reiterar que la Empresa de Energía de Bogotá 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 interconexión eléctrica.

Por las razones antes expuestas, respetuosamente solicito al honorable Juez de segunda instancia revocar la sentencia objeto de este recurso y en su lugar tasar una indemnización acorde con la afectación real.

Respetuosamente,



**FRANCIA ELENA SERRATO SOLANO**  
C.C. 52.067.357 de Bogotá.  
T.P. 142.154 del C. S. de la Judicatura.