



## **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**

### **SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL**

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA**

**Magistrada Ponente**

**Bogotá D.C., febrero veintiuno (21) de dos mil veintitrés (2023)**

**Discutida y aprobada en Sala de la misma fecha**

La Sala resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia de junio 16 de 2022 proferida por el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá en el proceso declarativo de la referencia **(Rad. 24-2020-00182-02)**.

### **ANTECEDENTES**

#### **1.- Pretensiones**

Por medio de apoderado judicial El Grupo Energía Bogotá SA ESP demandó a Carlos Alberto López López, Gloria Nancy Piñeros Villegas, Nicolás López Piñeros, Juliana López Piñeros y Miraflores Uno SAS para que se impusiera servidumbre legal de conducción de energía eléctrica sobre una franja de terreno de 32.574 m<sup>2</sup> del predio “*Miraflores Lo1*” identificado con la matrícula inmobiliaria número 378-59137, tener como valor por la indemnización \$250.411.159 y no condenar en costas a las partes.

## **2.- Hechos**

El Grupo Energía Bogotá SA ESP requiere afectar de manera parcial el predio identificado con matrícula inmobiliaria 378-59137 ubicado en Palmira, Valle del Cauca, para la operación de la infraestructura eléctrica en el tramo “*REFUERZO SUROCCIDENTAL*”.

Señaló que el propietario Carlos Alberto López constituyó fideicomiso civil a favor de Gloria Nancy Piñeros Villegas, Nicolas López Piñeros, Juliana López Piñeros y Miraflores Uno SAS, aquí demandados.

Aseveró que la indemnización por la servidumbre de tránsito en \$250.411.159 se colige de la actividad económica de cultivo de caña de azúcar del inmueble, las construcciones, la vegetación que debe ser retirada del corredor de servidumbre, el terreno para el emplazamiento de torres, entre otros factores, de conformidad con el avalúo pericial adjunto con la demanda.

## **3.- Actuación procesal**

Admitida la demanda por el juzgado de conocimiento la parte demandada se notificó por conducta concluyente y mediante apoderado judicial en el término legal se opuso a la indemnización ofertada por la parte actora.

Para ello, en síntesis, alegó que la asociación gremial encargada de elaborar el avalúo, no tiene soporte legal para realizar ese tipo de trabajos, los propietarios del predio sirviente tienen derecho a la indemnización de acuerdo con el valor comercial y a la zona de afectación, que los seis predios comparados por el perito (de una oferta de sesenta lotes) no son similares al objeto de litigio. Según el perito a la fecha del dictamen existía una sobredemanda de terrenos cultivados de caña de azúcar dada la disminución del precio internacional en los últimos dos años, afirmación falsa porque los precios de la caña de azúcar se han

incrementado desde 2018 como indicó el Ingenio Manuelita en certificación que allega<sup>1</sup>.

En auto de agosto 6 de 2021, el juez de oficio concedió a la parte demandada un mes para que aporte un dictamen pericial en oposición al estimativo de la indemnización de los perjuicios de la parte actora, el cual se allegó en tiempo como consta en el archivo 088 y siguientes del cuaderno digital principal.

En audiencia concentrada de junio 16 de 2022 el juzgado escuchó a los peritos de ambas partes, corrió traslado para los alegatos de conclusión y dictó la sentencia recurrida.

#### **4.- La sentencia apelada**

La funcionaria de primer grado, en fallo de junio 16 de 2022, accedió a la imposición de la servidumbre y condenó a la demandante a pagar una indemnización equivalente a la señalada en el peritaje allegado con la demanda.

La juzgadora sobre la indemnización, en resumen, recordó que se debe determinar con los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso conforme el artículo 27 de la Ley 56 de 1981, que si bien los dos peritajes allegados al expediente cumplen los requisitos del artículo 226 del CGP para tal propósito, no es viable aceptar el de la demandada.

Al respecto, porque dicho peritaje parte de determinar el valor comercial o de mercado del predio de mayor extensión para estimar la indemnización, lo que es un error porque la servidumbre implica una limitación al dominio más no la transferencia del bien. También por señalar que el predio es para la explotación agroindustrial siendo de uso agrícola con cultivos de caña de azúcar.

Precisó que el inmueble no es agroindustrial por cuanto no tiene infraestructura asociada a instalaciones de tipo industrial para la

---

<sup>1</sup> C1, 043 memorial oposición avalúo, pdf.

transformación primera de productos agrícolas, como por ejemplo los ingenios. Añadió que el lote está en un área de actividad agrícola intensiva con un uso principal agrícola y no se probó el uso del suelo agroindustrial como afirmó el peritaje de la parte demandada.

Recordó que según lo manifestado por los auxiliares de la justicia en audiencia, el daño emergente sólo corresponde al área que ocupe la torre y la franja de terreno circundante, no obstante, el peritaje de la demandada toma en cuenta el total del área de servidumbre, por ello, no puede tenerse en cuenta tal experticia, y tomó como valores a indemnizar los del peritaje adjunto con el libelo.

## **5.- La apelación**

La parte demandada formuló recurso de apelación, presentó reparos concretos ante el juzgado y los sustentó en esta instancia a través de ocho cargos que admiten el siguiente compendio:

En su inconformidad la parte recurrente expresa que la sentencia no se pronunció sobre las falencias del peritaje de la parte actora puestas de presente en la contestación de la demanda y en los alegatos de conclusión, tampoco sobre la solicitud de vinculación de la DIAN porque el valor de la indemnización es inferior al avalúo catastral del predio de 2022 lo que implica problemas tributarios para la demandada.

No está de acuerdo con la valoración de los dictámenes periciales para determinar el valor de la indemnización por la servidumbre.

Dice que el avalúo pericial de la actora no puede tenerse como prueba porque incumple los artículos 1, 7, 10 de la Resolución del IGAC 620 de 2008, que hay motivos para dudar de la parcialidad del perito quien no buscó predios en el mercado local y afirmó de forma falsa que el precio internacional del azúcar había bajado, que el dictamen perdió vigencia según el artículo 19 del Decreto 1429 de 1998 y debió practicarse otro, que sus fuentes no son homogéneas ni verificables.

Acentúa que el peritaje que aportó cumple los requisitos legales para ser tenido en cuenta, que determinar el avalúo comercial es uno de los cinco objetivos específicos no el objetivo general, que en la valoración se determina la indemnización por la servidumbre, y que la decisión de emplear la experticia de la parte actora vulnera el derecho al debido proceso.

## **II.- CONSIDERACIONES**

### **6.- Presupuestos procesales**

Sobre los presupuestos procesales no existe observación por cuanto la competencia radica en el juzgado A quo y la funcional para la segunda instancia en esta Corporación, los extremos del litigio tienen capacidad procesal para ser parte y la demanda es idónea. Tampoco se observa vicio capaz de invalidar lo actuado.

### **7.- El caso concreto**

De forma preliminar se rechaza la petición de vinculación de la DIAN, alegato que no es un reparo ni ataca de fondo la sentencia de primera instancia. En todo caso, en los procesos de servidumbre por disposición legal se exige vincular a los titulares de derechos reales del predio dominante y del sirviente, quienes son parte de este litigio conforme el certificado de tradición del inmueble que obra en autos.

Superado lo anterior, sea lo primero indicar que la demandada limitó su inconformidad, en concreto, al monto de la indemnización que el juzgado a-quo impuso a la entidad demandante en virtud de la servidumbre que grava el inmueble de propiedad de aquella; en consecuencia, la decisión de la Sala se ceñirá sólo a dicho punto por mandato del artículo 328 del CGP.

Para tal efecto, recuérdese, la Ley 56 de 1981 fija los parámetros para determinar la indemnización para el propietario del inmueble sobre el cual se impone la servidumbre, dice que debe adjuntarse con la demanda el “*inventario de los daños que se causen, con el estimativo de su valor realizado por la entidad interesada en forma explicada y discriminada, que se adjuntará al acta elaborada al efecto*” (art. 27).

El artículo 29 de esa normatividad prevé que el demandado inconforme con la estimación puede pedir la práctica de un avalúo de los daños que se causen para tasar “*la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre*”; el artículo 31 señala que el juez con soporte “**en los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso**” dictará la sentencia donde “*señalará el monto de la indemnización y ordenará su pago*” -se destaca-.

De dichas normas se desprende que el valor de la indemnización en el proceso de servidumbre es el resultado de las pruebas decretadas y practicadas en el proceso, encontrándose entre éstas el avalúo adjunto con el libelo, así como el avalúo pericial pedido por el demandado.

En ese orden, en el expediente obran dos avalúos periciales, uno allegado con la demanda elaborado por el perito Armando Vega Sanclemente “*INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA DE UN PREDIO RURAL*” (C1 001 DemandaAnexos.pdf, p. 93 a 140); el otro traído por la parte demandada hecho por los peritos Jaime Alberto Forero P. y Martha Cecilia Arboleda N. “*VALORACIÓN DE UN TERRENO AFECTADO POR UNA SERVIDUMBRE ELÉCTRICA AVALÚO COMERCIAL RURAL*” (C1 088Anexo05Dictamen (...).pdf).

Ambos dictámenes coinciden en que el área total de la franja de servidumbre 3.2547 HA, comprende la franja de servidumbre (3,2174) y la franja de la torre (0,00400), que hace parte de un predio de mayor extensión con unidad física, jurídica, catastral y económica, que el uso del suelo se rige por el Acuerdo 109 de 2001 -POT de Palmira- y el Acuerdo 028 de 2014 que lo modificó según el cual se ubica en “*zona rural en área agrícola intensiva*”.

También en que no existe metodología del IGAC para calcular la indemnización de servidumbre de energía eléctrica, que usan los parámetros de la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones ANDESCO para determinar el factor de intervención (porcentaje del área afectada), la productividad (según el uso de la norma) y el trazado (la ubicación), que la fijación de la indemnización parte de determinar el valor de mercado, el valor comercial del metro cuadrado y estimar los factores referidos.

En ese orden, la diferencia central entre ambos avalúos radica en el cálculo del metro cuadrado del bien inmueble, teniendo en cuenta que el peritaje aportado por la parte actora señala que el POT determinó el uso de suelo como zona agrícola intensiva de caña de azúcar, por ello de sesenta ofertas escogió seis predios con usos agrícolas intensivos y agropecuarios de caña de azúcar, comparables en uso y ubicación al del litigio, obteniendo un valor promedio de terreno por hectárea de \$130.000.000.

En la presentación del avalúo el perito Armando Vega Sanclemente relató que en septiembre de 2019 se efectuó la inspección al predio, para conocer la actividad económica desarrollada y se evidenció que, tenía un cultivo de caña de azúcar sin otra explotación y que se ubica a un kilómetro de otra vía principal, que según el POT de Palmira el predio “*es meramente rural con cultivo intensivo agrícola*” de clase agrológica 3 y 4, por ello buscaron predios con cultivos intensivos aproximadamente a mil metros de vías principales, con ello obtuvieron el monto de la hectárea<sup>2</sup>.

Mientras que el peritaje de la parte demandada toma como premisa que se trata de un lote “*explotado agroindustrialmente para la producción de caña de azúcar*”, se utiliza como “*finca de uso productivo agrícola dentro de la cadena agroindustrial de la caña de azúcar*” con un “*excelente potencial agroindustrial*”, y describe el sector como “*parte del clúster agroindustrial de la caña de azúcar*”, de ahí que de nueve inmuebles seleccionó tres con uso actual “*agroindustria cultivo caña de azúcar*”,

---

<sup>2</sup> Audiencia de junio 16 de 2022 minuto 5:57 a 38:04.

obteniendo como promedio depurado en un 7% por el rango de negociación, el valor por metro cuadrado de \$97.615 m2 o \$976.150.000 la hectárea.

Al presentar el dictamen la perito Martha Cecilia Arboleda N. dijo que la diferencia entre un uso de suelo agrícola *“tiene un producto que requiere un procesamiento para ser comercializado, el uso agrícola no requiere ningún proceso”*, adujo que la caña es considerada *“agroindustrial”* porque después de cosecharse requiere un proceso adicional y de ahí concluyó que el predio tenía un uso *“agroindustrial”*<sup>3</sup>, que al hacer la visita el predio era de *“cultivo de caña 100%”*.

El perito Jaime Alberto Forero P. adujo que el inmueble tiene zonas francas cercanas y varios planes urbanísticos lo que hace que tales tierras pierdan su vocación agrícola y se transforme su uso en otro tales como condominios.

Sobre ese aspecto, que generó la controversia, ambos dictámenes coinciden en que el uso del suelo del predio según el POT de Palmira es de zona rural en área agrícola intensiva, sin embargo, el peritaje de la parte demandada no se limitó a tomar tales datos sino que agregó un uso industrial que no se demostró en el expediente, pese a afirmar que en la visita de inspección sólo había un cultivo de caña de azúcar, sin construcciones o cualquier implementación técnica que modificara o transformara la caña.

Ahora bien, el recurrente afirma que el peritaje de la actora no es imparcial por cuanto faltó a la verdad al afirmar que el precio internacional del azúcar bajó en los dos años anteriores (2017 y 2018) lo que incidió en el precio del cultivo.

El dictamen de la demandada señala que *“en los últimos años el precio promedio internacional del azúcar ha venido aumentando”* en el cuadro *“PRECIO PROMEDIO PONDERADO AZÚCAR AÑOS 2006-2021”* que para 2016 el precio internacional era 83.879, en 2017 76.107, y en 2018

---

<sup>3</sup> Audiencia de junio 16 de 2022 minuto 40:35 a 1:59:04

60.748, para 2019 fue de 66.613; es decir, el precio sí cayó en 2017 y 2018 (p. 33 y 34 del pdf) lo que coincide con la conclusión del perito de la actora.

Respecto a que el perito de la parte demandante no buscó predios en el mercado local y que sus fuentes no son homogéneas ni verificables son manifestaciones que no cuentan con ningún respaldo probatorio, y como es sabido, nadie puede hacer prueba de su propio dicho.

En ese contexto, surge el fracaso del recurso presentado con la consecuente confirmación del fallo apelado, en tanto la indemnización por metro cuadrado dispuesta en la sentencia del a-quo es acorde con las pruebas que obran en el expediente.

Lo anterior, con la natural imposición de condena en costas de segunda instancia a la parte vencida, las que correrán a cargo del extremo recurrente ante el fracaso de su apelación, con fundamento en artículo 365 del Código General del Proceso.

## **DECISIÓN**

La Sala Quinta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de junio 16 de 2022 proferida por el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá en el proceso declarativo de la referencia.

**SEGUNDO:** Condenar en costas de instancia al extremo demandante y recurrente. La Magistrada Ponente fija por concepto de agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente. Liquídense.

**TERCERO:** Devolver el expediente a la entidad de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA**

Magistrada

**LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ**

Magistrado

**KATHERINE ANDREA ROLONG ARIAS**

Magistrada

Firmado Por:

Adriana Saavedra Lozada  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 001 Civil  
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Luis Roberto Suarez Gonzalez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial  
División De Sistemas De Ingeniería  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Katherine Andrea Rolong Arias  
Magistrada  
Sala 008 Civil  
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,

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: **3414893751b91c7ed1fa5e248520304d3ee8b7de0c574ba030d4e46a47d093c1**

Documento generado en 21/02/2023 03:24:14 PM

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