

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SANTA ROSA DE VITERBO**

**“PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA NACIÓN”  
Ley 1128 de 2007**

**SALA ÚNICA**

RADICACIÓN:	1575931030032013-00160-01
CLASE DE PROCESO:	IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
DEMANDANTE:	LUIS HERNANDO CONDÍA Y OTRO
DEMANDADO:	JOSÉ EFRAÍN PÉREZ SEPÚLVEDA
JUZGADO DE ORIGEN:	JZDO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA
APROBADA:	ACTA No. 170
MAGISTRADO PONENTE:	DRA. GLORIA INES LINARES VILLALBA Sala 3ª de Decisión

Santa Rosa de Viterbo, diez (10) de diciembre de dos mil veinte (2020).

**I. MOTIVO DE LA DECISIÓN**

Se decide el recurso de apelación, interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 25 de febrero de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso.

**II. ANTECEDENTES**

A través de apoderado judicial debidamente constituido, los señores LUIS HERNANDO CONDÍA GÓMEZ Y GERMÁN HUMBERTO ÁLVAREZ TORRES, presentaron demanda en contra del señor JORGE EFRAÍN PÉREZ SEPÚLVEDA, para que se impusiera servidumbre de tránsito sobre el predio LOS ALISOS, de propiedad del demandado, y a favor del predio LOS ALISOS S004 de propiedad de los demandantes, ordenando su respectivo registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Las suplicas se apoyan en los siguientes hechos:

Señalan los demandantes que el predio de su propiedad, predio dominante, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-16040 y fue adquirido mediante escritura pública No. 1397 del 14 de junio de 2013 y el predio del demandado, predio sirviente, se identifica con el folio No. 095-16033, adquirido mediante escritura pública No. 3651 del 26 de diciembre de 2012.

Que a pesar de que el vendedor de los dos predios fue el mismo, FIDUCIARIA LA PREVISORA, éstos corresponden a lotes diferentes, que fueron segregados de ventas realizadas a los demandantes y al demandado.

Que el lote del demandante se halla inhabilitado para acceder desde el camino público que conduce de norte a sur y de sur a norte, identificado con vía pública carrera novena de Sogamoso, pues por la forma en la que se ocasionó la venta, el inmueble quedó separado del único camino que accede al predio matriz.

Que la vía más expedita para comunicar el predio de los demandantes con la vía pública es la que se determina a partir del punto que da hacia el sur del predio sirviente y que lo atraviesa en sentido occidente – oriente.

Que los demandantes realizarán sobre el predio la construcción de un condominio multifamiliar, el cual requiere vía de acceso y salida al camino principal, pero que el demandado, pese a las peticiones verbales, se ha negado a constituir la servidumbre de forma voluntaria.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

1. La demanda fue admitida mediante auto del 27 de noviembre de 2013, ordenando notificar y correr traslado a los demandados.
2. Una vez notificado el demandado JORGE EFRAÍN PÉREZ SEPÚLVEDA, por intermedio de apoderado judicial contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y formulando excepciones de fondo que denominó “*No se cumple con los requisitos propios del artículo 908 del Código Civil, imposibilidad jurídica de decretar una servidumbre, la necesidad planteada*”

*es falsa e inexistente y la existencia de un inmemorial acceso al predio de los querellantes”, a las cuales se les impartió el respectivo trámite.*

3.- Luego de surtido el respectivo trámite y evacuadas las pruebas decretadas, se corrió traslado a las partes para alegar, profiriendo el respectivo fallo.

#### **IV. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, una vez agotado el trámite de la primera instancia, profirió sentencia en audiencia del 25 de febrero de 2020, declarando probada la excepción de fondo denominada “*No se cumple con los requisitos propios del artículo 908 del Código Civil*” y en consecuencia, negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandante.

El fallo lo fundamentó de la siguiente manera:

Que para efectos de imponer la servidumbre de tránsito obligatoria de que trata el artículo 908 del Código Civil, debe existir un predio del que se segreguen los predios dominante y sirviente, que el predio dominante se encuentre enclavado y que exista gratuidad en la imposición.

Encontró el A quo que el predio sirviente hacía parte de uno de mayor extensión con folio de matrícula No. 095-16038 y que dicho predio, por ventas realizadas fue segregado en tres predios, uno de los cuales corresponde al sirviente, pero que de aquél no se desgregaba el predio dominante.

Que el folio de matrícula No. 095-16040 del predio dominante, tampoco permitía inferir segregación, o que del mismo se desprendiera el predio sirviente. Señaló que no se aportó prueba que evidenciara la existencia de un globo y que el acto de su segregación resultara el predio dominante y sirviente.

Que lo único que pareciera señalar la existencia de un globo común es la referencia a una finca llamada Los Alisos, en las escrituras Nos. 374 y 375,

pero que tal situación resultaba solamente indiciaria y que en nada podía enervar el requerimiento solemne que la normativa impone.

Concluyó que no se superó el requerimiento sustancial de que trata el artículo 908 del Código Civil, por lo que consideró que resultaba inane continuar el análisis de los demás requisitos, razón por la que declaró probada la excepción.

Finalmente refirió que la órbita del juicio la definen las partes y que de decidirse el caso por fuera de lo previsto en el artículo 908 del Código Civil, enfoque dado por las partes desde la demanda, implicaría una vulneración ius fundamental, a la par que un error in procedendo que el Despacho no patrocina, por cuanto el debate no suscitó, ni por vía de excepción, otra causa jurídica que diera origen a la servidumbre deprecada.

## **V. DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso y sustentó recurso de apelación. Sus argumentos:

Que contrario a lo dispuesto en el fallo impugnado y de acuerdo con lo expuesto en la sentencia C-544 de 2007, el predio dominante carece de comunicación por el camino público, estando incomunicado por la posición de otros predios. Que la comunicación con el camino es indispensable para el uso del predio.

Solicita se revoque la sentencia y se acojan las súplicas conforme al acervo probatorio recaudado dentro del proceso, como fueron las documentales, la inspección judicial y la prueba pericial que concluyó de forma fáctica el área del terreno que afecta a la servidumbre de tránsito sobre el inmueble sirviente identificado con el F.M.I No.095-136744 de propiedad del extremo demandado.

Que el operador judicial en primera instancia a pesar de estar demostrado en el proceso la necesidad de la servidumbre de tránsito hizo una valoración

inadecuada del material probatorio recaudado, no efectuando una adecuada interpretación de la demanda de acuerdo al contexto factico del proceso de imposición de servidumbre

Luego de citar jurisprudencia sobre la interpretación que debe realizar el juez sobre la demanda, señaló que la falta de claridad de una demanda presentada no sirve, en principio, para excusar una sentencia de mérito, por cuanto le corresponde al juez, como remedio posible para evitar un fallo inhibitorio, intentar desentrañar la demanda presentada, sin llegar a sustituirla.

Que de acuerdo a la anterior argumentación y en consideración a que el inmueble con F.M.I No.095-135591 predio dominante de propiedad de los demandantes GERMAN HUMBERTO ALVAREZ y LUIS HERNANDO CONDIA GOMEZ, se encuentra desprovisto, enclavado de una servidumbre que le permita el acceso a la vía pública bien sea a pie o en vehículo, solicita acoger las suplicas de la demanda génesis de este proceso de imposición de servidumbre.

## **VI. CONSIDERACIONES:**

### **1.- Presupuestos procesales.**

Reunidos como se encuentran los llamados presupuestos procesales, y ante la ausencia de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes para su saneamiento, la decisión será de fondo o mérito.

### **2.- Problema Jurídico**

En razón al principio dispositivo de este medio de impugnación y el de congruencia que regenta las sentencias civiles el marco fundamental de competencia de esta Sala lo constituyen las referencias conceptuales y argumentativas que se aducen y esgrimen contra la decisión censurada, por lo cual, en principio, los demás aspectos, diversos a los planteados por el recurrente, se excluyen del debate, conforme ha indicado la jurisprudencia

nacional al decir que *“las pretensiones del recurrente y su voluntad de interponer el recurso, condicionan la competencia del juez que conoce del mismo. Lo que el procesado estime lesivo de sus derechos, constituye el ámbito exclusivo sobre el cual debe resolver el Ad quem: ‘tantum devolutum quantum appellatum’*”<sup>1</sup>.

De conformidad con los argumentos expuestos por la parte apelante al sustentar el recurso, se pretende en esta ocasión establecer si el *A- quo* decidió en forma legal al declarar fundada la excepción de mérito propuesta por el demandado, referente a que no se cumplen los requisitos propios del artículo 908 del Código Civil, y por ende, si fue acertada la decisión de negar las pretensiones de la demanda, lo cual conduciría a que la providencia censurada se mantuviera en la forma y términos en que se produjo, o que por el contrario se imponga su revocatoria.

En este asunto, tenemos que en la demanda con la que se inició el proceso, invocaron los actores su calidad de propietarios del predio con matrícula inmobiliaria No. 095-16040 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y la misma condición, en el demandado, respecto del predio con matrícula inmobiliaria No. 095-136744 de la misma oficina, solicitando concretamente se impusiera una servidumbre de tránsito sobre este último, a favor del primero, señalado además los demandantes, que los predios en mención, corresponden a lotes que fueron segregados de un predio matriz, y que el que les correspondió, se halla inhabilitado para acceder desde el camino público, carrera novena, por lo que solicitan se imponga la servidumbre sin necesidad de indemnización alguna.

Las anteriores pretensiones fueron despachadas en forma desfavorable por el juez de instancia tras considerar que no se cumplieron los presupuestos contenidos en el artículo 908 del Código civil, toda vez que no se aportó prueba que evidenciara que los predios del demandante y del demandado hubiesen sido segregados de un mismo globo de terreno de mayor extensión, y que

---

<sup>1</sup> Al respecto, ver por ejemplo, sentencia de la Corte Constitucional C-583 de 1997.

dada la órbita del juicio impuesta por las partes, no era posible decidir el asunto por fuera de lo dispuesto en el aludido precepto legal.

Ahora bien, los reproches de la parte apelante, se dirigen a indicar que de acuerdo a lo dispuesto en la Sentencia C-544 de 2007 el predio dominante carece de comunicación con el camino público y que el juez no hizo una adecuada valoración de las pruebas y no interpretó en debida forma la demanda.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, así como los reproches dirigidos a cuestionar la decisión de instancia, es necesario en primer lugar recordar, que el artículo 879 del Código Civil define la servidumbre como un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro de distinto dueño y de acuerdo con el numeral 3º del artículo 793 de la misma obra, es aquella uno de los modos de limitar el dominio, existiendo diversas clases de servidumbre.

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta la situación fáctica descrita, bien puede establecerse, como lo concluyó el juez de instancia, que en éste evento, los demandantes fundamentaron sus pretensiones en la disposición contenida en el artículo 908 del Código Civil, que dispone *“CONSTITUCION OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO. Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna....”*

Lo anterior, toda vez que al hacer un análisis de la demanda, fácilmente se deduce que la parte actora reclama la imposición de la servidumbre, sin lugar a indemnización alguna, en razón a que de la segregación de un globo de terreno de mayor extensión, se constituyó su predio que quedó desprovisto de comunicación con la vía pública, soporte fáctico éste que claramente se sustenta en lo previsto en el artículo en mención, pues principalmente acude a mencionar la falta de comunicación con la vía pública en razón a la segregación de un predio.

Ahora, si bien el juez de instancia negó las pretensiones al no encontrar que los demandantes hubiesen acreditado que en efecto su predio fue segregado de uno de mayor extensión, y que por tal motivo, quedó separado del camino principal, lo cierto es que los reproches del inconforme no se dirigen a replicar que tal requisito sí se cumple, pues brilla por su ausencia en la alzada cualquier referencia a hechos atinentes a la existencia de un globo del que se desprendan los terrenos en litigio, o a que se cumplen los requisitos necesarios para la prosperidad de las pretensiones, debiendo precisarse que lo pretendido con el recurso, se insiste, es que se dé aplicación a la sentencia de la Corte Constitucional C- 544 de 2007 y se interprete en debida forma la demanda, realizando una adecuada valoración de las pruebas.

No obstante lo anterior, los reproches del apelante además de no ser de recibo para ésta Corporación, no tienen la virtud de resquebrajar los argumentos esenciales en los que descansa la decisión del A quo, pues lo cierto es que desde el momento de incoar la demanda, los demandantes delimitaron el objeto de la litis, el cual, como se indicó, se circunscribió a solicitar la imposición de la servidumbre de tránsito bajo los presupuestos establecidos en el artículo 908 del Código Civil y no en el artículo 905 del mismo estatuto, pues además de mencionar el primer precepto en los fundamentos de derecho en el libelo demandatorio, la litis quedó trabada en tal sentido, al punto que el demandado al momento de contestar la demanda, fundó sus defensas precisamente en el hecho de no cumplirse con los requisitos de que trata el aludido artículo 908.

Y es que es la misma parte actora, quien, al descorrer el traslado de las excepciones de fondo, insiste en que *“es precisamente por la venta que se hiciera con base en una sola matrícula inmobiliaria, que a la postre hubo necesidad de desenglobar o segregar. Es así que el predio de mayor extensión se identifica con matrícula inmobiliaria No. 905-16038, siendo éste un folio cerrado, debiendo al momento de llevar a cabo la venta abrir nuevos folios de matrícula inmobiliaria para poder identificar aquellos predios que fueron segregados del de mayor extensión, correspondiendo el predio del aquí demandado el No. De matrícula inmobiliaria 95-136477, segregación ésta que a la postre frustró los intereses de mis mandantes de poder disfrutar el predio*

*de su propiedad, con ocasión al cerramiento arbitrario del predio dominante”,* lo que significa que sus pretensiones si fueron invocadas bajo el mencionado precepto 908 del Código Civil.

Teniendo en cuenta lo anterior, no es de recibo el argumento del apelante, según el cual debe darse aplicación a lo dispuesto por la Corte Constitucional en la sentencia C- 544 de 2007, pues allí se estudió la demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 905 (parcial) del Código Civil, el que no tiene aplicación en éste preciso evento. Y si bien en ésta instancia indica que debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la sentencia T- 125 de 2017, se dirá que el supuesto fáctico allí descrito, diere del que fue puesto en conocimiento de ésta judicatura, pues además, en aquella acción constitucional se amparan derechos fundamentales de manera transitoria en virtud de la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

Debe recordar el apelante que es la misma parte actora quien escoge el fundamento de su solicitud, así como la senda en que se debe desarrollar, sin que le sea permitido al juez, so pretexto de interpretar la demanda, variar la norma invocada, pues esto generaría inseguridad jurídica en desmedro del derecho de defensa y debido proceso, y en el caso bajo examen, como se indicara líneas atrás, la parte actora invocó sus pretensiones bajo los preceptos consagrados en el artículo 908 del C.C

Y es que el artículo 281 del Código General del Proceso, establece que *«la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto al pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta»*, lo que significa que al juez le está vedado pronunciarse sobre un objeto distinto al delimitado por los contendores o por una causa diferente a la invocada por ellos, al paso que está obligado a resolver los que sí fueron expuestos.

Sobre el tema, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que:

*(...) son los involucrados en el conflicto, con sus escritos, quienes delimitan el contorno del debate, fijando las pautas a tener en cuenta al momento de desatar la litis y restringiendo, por ende, la labor del funcionario encargado de resolverla. De esa forma, el desconocimiento del querer explicitado se constituye en una irregularidad en la producción del fallo, ya sea por referirse a puntos no sometidos a discusión, acceder a menos de lo pedido o desbordando los alcances esbozados (...) Al respecto la Sala en SC de 18 de diciembre de 2013, rad. 2000-01098-01, precisó que (...) validada la suficiencia del texto de la demanda, mediante su admisión, y concedida la oportunidad de contradecir a aquellos contra quienes se dirige, no puede el funcionario dirimir la disputa por fuera de los lineamientos que le imponen las partes...” (CSJ SC8410 de 2014, rad. 2005-00304).*

Así las cosas, en el caso de esta litis la Sala observa, que es acertado el análisis hecho por el a quo, en cuanto a que debían analizarse los requisitos de que trata el artículo 908 del Código Civil para la declaración de la existencia e imposición de la servidumbre de tránsito a favor del predio de la parte demandante y por tanto, los alegatos de la parte impugnante resultan descontextualizados, pues no existe error alguno en la decisión de desestimar las súplicas de la demanda por no verificarse los presupuestos de la norma en mención, porque tal decisión repele cualquier exceso u omisión en la resolución del debate, pues pese a que el reclamante insista en un propósito diferente no soportado en la demanda, se están negando las pretensiones que sí fueron incoadas, sin tomar un camino ajeno al debatido por los involucrados en la litis, sin desconocer la situación de facto sometida a su conocimiento y lo pedido con base en esta.

Por lo anterior, también resulta acertada la decisión del A quo de no continuar con el estudio de los demás requisitos para la prosperidad de la acción, razón por la que tampoco será necesario en ésta instancia pronunciarse sobre el argumento del apelante según el cual el predio dominante carece de comunicación por el camino público, estando incomunicado por la posición de otros predios y que la comunicación con el camino es indispensable para el uso del predio, pues tal como quedó sentado por el A quo, no se cumplió con el primer supuesto consagrado en el artículo 908 del C.C., conclusión que no fue rebatida por el impugnante en la alzada.

Ahora, si bien el apelante al momento de sustentar el recurso en ésta instancia manifiesta que no existió una debida interpretación de la demanda y una adecuada valoración de las pruebas, es necesario en primer lugar indicar que tales reparos no fueron expuestos en primera instancia, por lo que no es viable que los mismos sean dilucidados en éste escenario y en todo caso, en gracia de discusión se dirá que su alegato no fue concreto, pues no señala que pruebas son las que considera no fueron debidamente valoradas, dado que tan solo hace referencia a las recaudadas en el plenario, sin indicar la razón de su indebida apreciación, pues en el aparte pertinente tan solo indica *“Que el operador judicial en primera instancia a pesar de estar demostrado en el proceso la necesidad de la servidumbre de tránsito hizo una valoración inadecuada del material probatorio recaudado, no efectuando una adecuada interpretación de la demanda de acuerdo al contexto factico del proceso de imposición de servidumbre”*

En ese orden de ideas, se impone la confirmación de la providencia impugnada.

Ante el despacho desfavorable del recurso interpuesto, se condenará en costas en ésta instancia a la parte apelante y a favor de la parte demandada, fijándose como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

#### **DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, LA SALA TERCERA DE DECISION DE LA SALA UNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 25 de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, dentro del proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

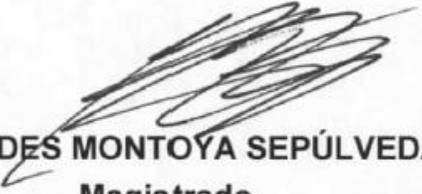
**SEGUNDO: CONDENAR** en costas de ésta instancia a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Para tales efectos, se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

**TERCERO:** En la oportunidad pertinente, **DEVOLVER** las diligencias al juzgado de origen.

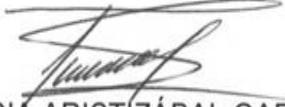
**NOTIFÍQUESE, DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE.**



GLORIA INÉS LINARES VILLALBA  
Magistrada Ponente



EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA  
Magistrado



LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO  
Magistrada