

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
SANTA ROSA DE VITERBO

Patrimonio Histórico y Cultural de la Nación

Ley 1128 de 2007

SALA ÚNICA

Marzo, primero (1º) de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO:	SERVIDUMBRE – Solicitud de Negación
RADICACIÓN:	15759-31-03-003-2012-00002-01
DEMANDANTE:	UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR SERRANÍA
DEMANDADO:	CAMPO ELÍAS GONZÁLEZ CAMARGO
PROVIDENCIA:	Sentencia Segunda Instancia – Revoca parcialmente
JDO ORIGEN:	TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
Sala de Discusión:	# 4 del 18 de febrero de 2021
Mg. PONENTE:	LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO (Sala 1ª de Decisión)

Se ocupa la Sala de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, a través de su apoderado judicial, contra la sentencia proferida el 22 de enero de 2019, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso.

1. ANTECEDENTES

1.1- El 16 de enero de 2012, la Representante Legal de la UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR “SERRANÍA”, por conducto de apoderada judicial promovió demanda de negación de servidumbre contra el señor CAMPO ELÍAS GONZÁLEZ CAMARGO, con ocasión a la servidumbre de tránsito impuesta por el demandado que recorre varias parcelas que constituyen la unidad.

1.2- Por lo anterior, solicitó declarar que el inmueble “SERRANÍA” de la UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR, ubicada en la vereda Gotua del municipio de Firavitoba no cuenta con servidumbre peatonal ni carretable desde la portería de la UNIDAD para los lotes “LOMA LINDA”; que una vez negada la servidumbre de tránsito se haga el cerramiento de los dos inmuebles en el costado norte de “LOMA LINDA”, donde abrió paso carretable el demandado o se autorice a la entidad demandante para que efectúe tal obra a costa del demandado.

Las súplicas se apoyan en los siguientes,

HECHOS:

1. La UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR "SERRANÍA" fue constituida mediante la Escritura Pública No. 85 del 16 de enero de 1990, reglamentada como propiedad horizontal a través de escritura No. 0842 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá.
2. El señalado inmueble fue dividido en seis parcelas denominadas VILLA INÉS, GOBALITO, VILLA VICTORIA, VILLA SAN LUIS y VILLA ELSA.
3. La parcela VILLA INÉS fue subdividida, creándose el lote "LOMA LINDA", adquirido por el demandado CAMPO ELÍAS GONZÁLEZ CAMARGO, quien a través de la escritura No. 2105 del 7 de octubre de 2010, procedió a englobarlo con otro terreno de su propiedad, asignándose el FMI 095-131011 de la ORIP de Sogamoso.
4. El 26 de enero de 2011, el demandado impuso una servidumbre de tránsito en una senda que recorre el lote de terreno "LOMA LINDA" de sureste a norte, iniciando el recorrido de la portería de la "SERRANÍA", continuando con las callejuelas de intercomunicación de las parcelas hasta alcanzar el costado norte del lote que adquirió por compra a DEMETRIO MEDINA.

2.- ACTUACIÓN PROCESAL

2.1.- La referida demanda fue admitida el 23 de marzo de 2012, corriéndose traslado de la misma al demandado por el término de 10 días, quien procedió a notificarse personalmente de la demanda el 17 de abril de 2012.

2.2.- Con la contestación de la demanda propuso como excepción previa "No se ha aportado prueba del derecho que se pretende extinguir", fundamentada en que no se aportó con la demanda prueba que acreditara la inscripción de la servidumbre que se pretende extinguir. De otro lado, alegó como excepción de mérito "Es legítimo el ejercicio del derecho por virtud de lo dispuesto en los títulos de compraventa de los inmuebles denominados BELLA SUIZA y LOMA LINDA", con base en que el demandado adquirió el lote de terreno denominado "BELLA SUIZA", ubicado en la urbanización SERRANÍA e identificado con el folio No. 095-125834 y, posteriormente el predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 095-128527, los cuales englobó al folio de matrícula inmobiliaria 095-131011, considerando que así se sumaban los derechos que le correspondían del primer terreno.

2.3.- El 2 de mayo de 2012, CAMPO ELÍAS GONZÁLEZ CAMARGO presentó demanda de reconvención de imposición de servidumbre de tránsito, la cual fue inadmitida el 10 de octubre de 2016 y, posteriormente rechazada mediante proveído del de noviembre de 2017, por no haberse subsanado en el término legal.

2.4.- Luego de que se notificaran del trámite de servidumbre los titulares de derecho real del inmueble sirviente, se corrió el respectivo traslado de las excepciones de mérito presentadas por el demandado, ante las cuales la parte demandante señaló que no es procedente extender los beneficios de servidumbre del predio que pertenece a la UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR SERRANÍA, al predio también de propiedad del demandado que es colindante y que fue englobado, por cuanto debe cumplir los requisitos exigidos por las normas inmobiliarias para ingresar a la unidad para modificar los índices y porcentajes de copropiedad y así extender los beneficios de la servidumbres privadas de la copropiedad.

2.5.- El 6 de diciembre de 2017, se llevó a cabo diligencia de instrucción y juzgamiento, en la cual se llevó a cabo inspección judicial y se rindió el dictamen pericial del plano elaborado por el Auxiliar de la Justicia LUIS E. CAMARGO TORRES, ante el cual a solicitud de las partes fue presentada aclaración y complementación, puesta en conocimiento de las parte mediante proveído del 12 de febrero de 2018.

2.6.- Finalmente se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento el 22 d enero de 2019, en la cual se declaró no probada la excepción de mérito presentada por la parte demandada, se denegaron las pretensiones de la demanda y se condenó en costas a la parte demandante.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

EL Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso una vez agotado el trámite de la primera instancia, profirió sentencia el 22 de enero de 2019, declaró no probada la excepción presentada por el demandado y denegó las pretensiones de la demanda con base en las siguientes consideraciones:

- Luego de precisar las reglas aplicables a las servidumbres conforme al Código Civil, así como la jurisprudencia y doctrina aplicable en la negación de servidumbres, señaló que la parte demandada sustentó el medio exceptivo propuesto que la servidumbre de tránsito del lote denominado "BELLA SUIZA" de propiedad del demandado existía sobre el predio "LA SERRANÍA", y que desde el momento en que su predio fue englobado con el predio VILLA INÉS, al cual denominó LOMA LINDA, este se benefició de la servidumbre con la que contaba previamente.

- El Juzgado determinó que los caminos que comunican la propiedad horizontal, según el reglamento de propiedad horizontal de la Unidad tiene como bienes comunes la carretera que comunica las diferentes parcelas, entre ellas el predio del demandado, antes de la compraventa del predio adyacente y el englobe del nuevo predio denominado LOMA LINDA, reconociendo que éste último inmueble cuenta con un coeficiente de 4,527% de la propiedad horizontal, pero que después fue englobado y

del que se solicita la nulidad de la servidumbre de tránsito, del cual no se ha probado el retiro o exclusión de la copropiedad a las luces de la Ley 675 de 2001.

- Para determinar la existencia de la servidumbre se enfatizó en los títulos de adquisición de los predios indicando que, con la Escritura 085 del 16 de enero de 1990 en la cual se hizo la división material del predio que conforma "LA SERRANÍA", exponiéndose en el numeral sexto que cada parcela queda con derecho al uso y goce en proporción a su extensión de la servidumbre de tránsito por carretera.

- Que tanto en las Escrituras Públicas anteriores como en la de adquisición del predio "LOMA LINDA" del demandado, se estipuló que se vendía con todas las servidumbres de tránsito para dar acceso a lotes de terreno, por lo que el *a quo* aclaró que no se trataba de una servidumbre propiamente dicha sino una demarcación de linderos de vías que no determinan que se encuentre algún predio sirviente ni dominante.

- Luego de citar las formas de constitución de servidumbres consagradas en el Código Civil, manifestó que para el caso no se demostró ni el título ni el modo de constitución de la servidumbre, por lo que no fue demostrada la existencia de la misma y por ausencia de objeto no puede eliminarse lo que en la vida jurídica no esté estipulado y se tiene que aparentemente el paso posiblemente se da en virtud como propietario de un bien que hace parte posiblemente de la comunidad.

4. DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso y sustentó recurso de apelación contra el mencionado fallo, exponiendo sus argumentos de la siguiente manera:

"... Su señoría no atacó con su decisión o no afrontó con su decisión el fondo del asunto, cual es que en la realidad existe una determinación de la parte demandada de utilizar una servidumbre de tránsito, aprovechando los beneficios de la propiedad horizontal de la UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR SERRANÍA, que ese es un acto de hecho en el cual el señor CAMPO ELÍAS GONZÁLEZ CAMARGO pretende favorecer a un predio contiguo a la propiedad horizontal, pretende favorecerlo con la implementación de hecho de la servidumbre de tránsito.

De tal manera que si es procedente que mediante sentencia se le informe y se le obligue al señor demandado a no utilizar dicha servidumbre, así ésta en la vida jurídica no exista como un acto jurídico, no tenga sentencia judicial previa, no haya sido adquirida por prescripción, ni tampoco impuesta por ministerio de la Ley; allí en el sitio de este litigio existe un acto físico, un acto de hecho a cargo del señor CAMPO ELIAS GONZÁLEZ CAMARGO, y ese hecho físico debe ser remediado no tomando la justicia

por mano propia sino recurriendo necesariamente a las instancias judiciales y en este caso a lo que ordena los artículos 905 s.s. y concordantes en materia de servidumbres.”

5.- TRASLADO DISPUESTO POR EL DECRETO 806 DE 2020:

5.1.- TRASLADO DESCORRIDO POR LA PARTE APELANTE:

- Señaló que las actuaciones de la parte demandada, hacen parte de un acto unilateral a través del cual se pretende establecer a su favor una servidumbre de facto, situación consentida por el fallo de primera instancia, en el que fueron negadas las pretensiones de la demanda y las excepciones propuestas, permitiendo que en el terreno subsista un hecho impuesto a la fuerza del demandado, contra un derecho legítimo de la parte demandante, por lo que se solicita a la segunda instancia emitir una decisión que corrija la providencia de primera instancia y dicte una providencia que corresponda a derecho.

5.- CONSIDERACIONES DE LA SALA

5.1. COMPETENCIA:

Se encuentran reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso interpuesto y no se observa irregularidad que pueda invalidar la actuación, siendo esta corporación competente para decidirlo.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO:

Teniendo en cuenta los argumentos de la parte recurrente corresponde a la Sala determinar si la UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR SERRANÍA, no está sujeta a reconocer la servidumbre de tránsito en favor del predio del demandado.

5.3. ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 879 del C.C., la *“servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.”*

Por lo anterior, el establecimiento de una servidumbre puede efectuarse i). Naturalmente, es decir que provienen de la natural situación de los lugares; o ii). Legales, que son impuestas por la ley; o iii). Voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre (Art. 888 *ibídem*).

En tal sentido, la jurisprudencia ha definido las acciones previstas en torno a las servidumbres así:

“(...) su establecimiento o imposición (confesoria), cuyo propósito no es otro que gravar el predio sirviente; aquella que tiende a modificar la servidumbre ya existente (modificativa); la que procura poner punto final a la carga constituida (extintiva), y ahondando aún más en la normatividad que gobierna la materia, puede igualmente advertirse la existencia de la pretensión negatoria que, como su nombre lo indica, es la resistencia total que presenta el dueño del bien raíz afectado por un gravamen de hecho frente a quien, a su vez, podría aspirar a que se declare la imposición del servicio.

En orden a precisar el concepto y los alcances de la acción negatoria es oportuno comenzar por acotar que sus raíces se advierten ya en el Derecho romano clásico y que luego sufrió una bifurcación (actio negativa y actio negatoria), de modo que ésta última, según lo concluyen los autores, estaba enderezada a negar la existencia de la servidumbre (o el usufructo), al paso que la primera, como la confessoria, estaba orientada a su defensa. Al parecer, la negatoria reunió una serie de acciones opuestas a esta última, que posibilitaban al propietario civil negar la existencia de derechos que limitasen su propiedad, incumbiéndole probar su derecho y las perturbaciones que lo afectaban y, al demandado, el derecho que alegaba sobre la cosa.”¹ (Subrayado fuera del texto).

Del anterior pronunciamiento se colige la existencia de una acción negatoria de servidumbre, por medio de la cual el propietario del inmueble supuestamente gravado busca impedir que se limite su propiedad con la imposición de un gravamen de dicha naturaleza, a menos que el titular del predio dominante demuestre la existencia del derecho para limitar el predio sirviente.

En el presente caso, la parte demandante enfoca sus pretensiones a que se establezca la negación de la servidumbre que es utilizada de hecho por el demandado CAMPO ELÍAS GONZÁLEZ CAMARGO, dentro de las zonas de área común destinadas para el uso de los copropietarios de los predios ubicados en la UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR SERRANÍA; mientras que el demandado alega el ejercicio de ese derecho por cuanto obra como propietario del inmueble denominado BELLA SUIZA distinguido con el folio de matrícula 095-125838, que hace parte de la copropiedad y el cual posteriormente englobó con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 095-128527, procediéndose a realizar la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 095-131011, motivo por el cual considera que se suman los derechos obtenidos con en el primer predio ubicado en la unidad, al segundo con el que se englobó.

Revisadas las pruebas obrantes en el expediente se advierte que a través de la Escritura Pública No. 2914 del 30 de octubre de 1987, otorgada en la Notaría 2ª de

¹ CSJ. Sala de Casación Civil, SR 129-2008 del 19 de diciembre de 2008. Exp. No. 11001 02 03 000 2006 01534 00. M.P. PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA.

Sogamoso los señores ELSA LETICIA VALDERRAMA HERNÁNDEZ, MANUEL GONZÁLEZ CORDERO, VALDERRAMA DE GONZÁLEZ MARÍA EUGENIA, LÓPEZ VASQUEZ GILBERTO ANTONIO, MARÍA VICTORIA y RAFAEL ERNESTO VALDERRAMA HERNÁNDEZ, respectivamente, adquirieron mediante compraventa el inmueble denominado "RAFAJULIA No. 3", identificado con el folio de matrícula 095-44795, el cual fue dividido materialmente mediante la Escritura No. 85 del 16 de enero de 1990, de la Notaría 2ª de Sogamoso, y en la cual se denominó a la copropiedad como "SERRANÍA", dando lugar a la apertura de seis folios de matrícula inmobiliaria.

Posteriormente, la propietaria de la cuota parte del inmueble distinguido con el folio de matrícula 095-55088 efectuó venta de cuotas partes de este, dando lugar a la apertura de tres (3) folios de matrícula inmobiliaria, entre ellos el No. 095-125834, adquirido por el demandado CAMPO ELÍAS GONZÁLEZ CAMARGO, mediante la Escritura No. 2105 del 7 de octubre de 2010, otorgada en la Notaría 3ª de Sogamoso, en la cual también se procedió a englobar con el predio también adquirido por el demandado, a través de la escritura No. 1920 del 26 de agosto de 2009, de la Notaría 2ª de Sogamoso y que se identificaba con el folio de matrícula 095-128527, dando lugar a la apertura del folio de matrícula 095-131011.

Así las cosas se tiene que si bien es cierto que al demandado le asiste el derecho del uso y goce de las áreas comunes de la copropiedad UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR SERRANÍA, los mismos se limitan al uso exclusivo de la parte del terreno que pertenece a la copropiedad, ya que aunque los predios se encuentren englobados en un mismo folio de matrícula inmobiliaria, tal acto no se efectuó conforme a los trámites a que se encuentra sometido el régimen de propiedad horizontal, como quiera que uno de los inmuebles hace parte de una unidad inmobiliaria cerrada.

En tal sentido, ha de señalarse que al constituirse la copropiedad, la misma se encuentra sometida a la observancia de las disposiciones de la Ley 675 de 2001, respecto del caso concreto, la identificación de los bienes privados en el reglamento de propiedad horizontal², así como los bienes comunes o áreas determinadas para la circulación³; sobre este último aspecto se da la posibilidad de que se derive un aprovechamiento económico que debe reglamentarse "*... por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.*"⁴

De igual manera se advierte que en la señalada norma se establece que las reformas o ampliaciones que pretendan efectuarse a zonas o áreas de uso común de las Unidades Inmobiliarias Cerradas deben decidirse o autorizarse por la respectiva

² Art. 16, Ley 675 de 2001.

³ Art. 65, *ídem*.

⁴ Art. 72, *ibídem*.

Asamblea o Junta de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.⁵

De las anteriores precisiones se infiere entonces que el hecho de englobar un predio que se encuentra en régimen de propiedad horizontal con otro inmueble que no está bajo esta modalidad, no es procedente sin que se tome en consideración la autorización de la correspondiente autoridad, pues acorde a lo definido en la Ley 675 de 2001, el régimen de propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Ahora al verificar el Reglamento de Propiedad Horizontal, constituido mediante la Escritura Pública No. 0842 del 24 de febrero de 2011, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, se tiene que allí se relacionó como uno de los bienes que integran la copropiedad el predio denominado LOMALINDA, identificado con el folio de matrícula 095-125834, de propiedad del demandado CAMPO ELÍAS GONZÁLEZ CAMARGO, individualizado de ese modo aun cuando previamente lo había englobado con otro inmueble al folio de matrícula 095-131011, circunstancia que implica que el uso de los bienes de la copropiedad deben limitarse a la parte del predio que se identificaba con el folio de matrícula No. 095-125834.

Las anteriores circunstancias comportan la revocatoria de la sentencia proferida en primera instancia por cuanto confluyen los elementos para la procedencia de la acción negatoria de servidumbre deprecada por la parte demandante, por ende, se ordenará al demandado para que las cosas se restablezcan al statu quo.

En cuanto a las pretensiones contenidas en el numeral 1 y 5 del líbello demandatorio, se observa que en el presente caso no confluyen elementos axiológicos para acceder a las pretensiones allí invocadas, en razón a que las mismas se supeditan a trámites que deben resolverse en procesos diferentes, como el deslinde y amojonamiento, al igual que no se ordenará la inscripción de la presente sentencia como quiera que con la misma no da lugar a que se extinga el derecho de una servidumbre que no se encuentra inscrita.

En consecuencia, se ordenará al demandado que en el término de un mes contado a partir de la ejecutoria de esta sentencia proceda a cerramiento de los dos inmuebles en el costado norte de "LOMA LINDA", donde abrió paso carretable el demandado.

⁵ Arts. 73 y 75 *ibídem*.

COSTAS EN ESTA INSTANCIA

Teniendo en cuenta los resultados del proceso en esta instancia se condenará al demandado al pago de las costas en la misma y para efectos de la liquidación se fijará como agencias en derecho el equivalente a 2 S.M. L.M.V. a favor de la parte demandante

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Rosa de Viterbo, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida el 22 de enero de 2019, en cuanto denegó las pretensiones de la demanda, para en su lugar, DECLARAR que la UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR SERRANÍA no está sujeta a una servidumbre de tránsito en una senda que recorre el lote de terreno “LOMA LINDA” de sureste a norte, iniciando el recorrido de la portería de la “SERRANÍA”, continuando con las callejuelas de intercomunicación de las parcelas hasta alcanzar el costado norte del lote que adquirió el demandado por compra a DEMETRIO MEDINA, que anteriormente se identificaba con el folio de matrícula inmobiliaria 095-128527 y que actualmente se encuentra englobado al folio de matrícula 095-131011 y, en consecuencia se ordena al demandado que en el término de un mes contado a partir de la ejecutoria de esta sentencia proceda a cerramiento de los dos inmuebles en el costado norte de “LOMA LINDA”, donde abrió paso carretable.

SEGUNDO: CONFIRMAR la sentencia recurrida en cuanto declaró no probada la excepción propuesta por el demandado y en cuanto negó las demás pretensiones de la demanda.

TERCERO: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandada y para tal efecto se fijan como agencias en derecho el valor correspondiente a 2 S.M.L.M.V. Por Secretaría del Juzgado de Primera Instancia deberán tasarse las costas, conforme al art. 366 del CGP.

CUARTO: Una vez notificada la presente decisión devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO

Magistrada Ponente



JORGE ENRIQUE GÓMEZ ÁNGEL

Magistrado



GLORIA INÉS LINARES VILLALBA

Magistrada