

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE NEIRA (REPARTO)

Manizales, Caldas

E. S. D.

DEMANDANTE: RUBEN DARIO VELASQUEZ LONDOÑO

DEMANDADO: CONDOMINIO CAMPESTRE BOSQUES DE LA FLORIDA 1 Y FRANCISCO JAVIER CANDAMIL GIRALDO.

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO

RADICADO: 2021-00359

EDWIN HARVEY SANCHEZ GUTIERREZ, mayor de edad, domiciliado y residente de la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con cedula de ciudadanía No. 75.01.806 abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 212-751 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del **CONDOMINIO CAMPESTRE BOSQUES DE LA FLORIDA 1**, tal y como consta en poder a mi conferido, a continuación, me permito pronunciarme dentro del término de ley, sobre la demanda interpuesta a mi poderdante en el proceso de **IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO**, citado en la referencia, notificado personalmente.

I. A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto, según el certificado de tradición aportado por la parte demandante, con la matricula inmobiliaria No.110-13870.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto, Según lo contenido en la escritura publica No. 2.960 del 28 de julio de 2010, otorgada en la Notaria 4 del circulo de Manizales.

CUARTO: Es cierto.

QUINTO: parcialmente cierto, puesto que el referido inmueble (lote 3) no bordea, ni colinda TODO el condominio bosques de la florida 1, en razón a que el señor Ruben Dario Velásquez londoño, mediante escritura pública no. 625, vendió parte de la franja del terreno colindante a los propietarios de los lotes 30, 31 y 32 entre otros, por lo que errático es el demandante al afirmar que el Lote 3, bordea y colinda TODO el condominio BOSQUES DE LA FLORIDA I, puesto que si bien bordea y colinda parcialmente el referido condominio, el Sr Rubén Darío Velázquez Londoño voluntariamente vendió parte de ese terreno.

SEXTO: Parcialmente cierto, la servidumbre de tránsito se constituyó y protocolizó, según certificado de tradición No. 110-13869 en la fecha del 14 de mayo de 2011 y posteriormente según certificado de tradición se desenglobo y protocolizó los 41 lotes en la fecha del 20 de junio del año 2011.

así mismo, su señoría le ruego tenga en cuenta que el señor Rubén Darío Velásquez Londoño fungía en su doble condición de gerente y representante legal de la sociedad H.C.H LA FLORIDA S.A, y además era propietario del lote 3, por lo tanto, constituye la servidumbre de tránsito a su favor y aduce haber recibido por cuenta de su propia sociedad H.C. H LA FLORIDA S.A, que para la fecha fue nombrada también por el mismo como administradora provisional del condominio BOSQUES DE LA FLORIDA I la pírrica suma de

100 cien mil pesos moneda corriente Colombiana, por concepto de la servidumbre de tránsito, valor que no se entiende de que regla parámetro u operación aritmética resulta, teniendo en cuenta que para las servidumbres mineras existen normas que determinan el valor de las servidumbres como lo son la ley 685 de 2001, reglamentada por la ley 1274 de 2009, como también la ley 1955 de 2019 en su artículo 27, así pues fungiendo el señor Rubén Darío Velásquez Londoño en sus múltiples calidades, impone la servidumbre, por que al momento no había persona que se opusiera a la constitución de la misma, ni existía afectación sobre derechos reales,

Nótese las argucias del demandante desde un inicio pues constituye un negocio de “yo con yo” Aprovechando de la doble condición como administrador provisional del condominio cuya acta de asamblea es leonina pues al momento de emitir el acta solo existía una persona en esa asamblea que fue el Sr Carlos Andrés Ardila representando escasos 5 lotes vendidos (unidades privadas) del lote desenglobado.

SÉPTIMO: Ciertamente, así se muestra en el acta allegada. Se ha tener en cuenta que el señor Rubén Darío Velásquez Londoño funge como Gerente, Representante legal de la sociedad, dueño del Lote 3 y también es seleccionado por una asamblea de subalternos como presidente en dicha asamblea extraordinaria, como lo son Luisa Cardona López en calidad de auxiliar contable, Tania Vargas como jefe comercial y Clara Lucia López como ingeniera Civil,

Resulta importante determinar si el acta de asamblea 001 se ajusta a la normatividad de copropiedad 675 de 2001 o a las normas reglamentarias o complementarias de esta ley.

OCTAVO: Frente a este hecho y con el fin de desvirtuarlo, este apoderado se pronuncia acerca de que existe una escritura pública, por demás arbitraria y con abuso del derecho, consistente en utilizar su condición de administrador para cambiar la naturaleza de zona común a zona privada, del lote privado 42, generando un lote

adicional como privado , es decir el Sr Velásquez desconociendo los derechos de los copropietarios a esa fecha sobre las zonas comunes, se abroga para si el derecho de posesión y dominio sobre una zona común, contrariando las buenas costumbres, la ética y la legalidad, por no tener quien se opusiera, tanto así que en su mismo despacho se dio trámite al asunto relacionado con el lote 42 en proceso reivindicatorio, donde el Sr Velásquez resulto perdedor de ese litigio y como consecuencia ordenándose la entrega del lote a la propiedad horizontal, Condominio Bosques de la Florida I, quedando diáfana la mala voluntad del demandante y la mala fe pues aprovecha una posición de administrador para aumentar su pecunio en contra de los intereses de los copropietarios del condominio.

NOVENO: Si bien es cierto, que frente a este hecho existe una escritura pública, que en principio le da la calidad de legal, no es menos cierto que el despacho debe tener la claridad de donde y como se realizó esta escritura que subdivide el lote 42, en 42ª y 42b, donde el Sr Velásquez, de manera picara y mañosa realiza la subdivisión mediante escritura pública sin acta alguna de asamblea que lo autorice como administrador para realizar este trámite, y aprovechándose de su condición de administrador enajena mediante escritura pública No. 468 del 08/022012 de la notaria cuarta del circulo de Manizales el lote 42 b, a la Sra. Amparo Ríos Gallego mediante compraventa por una suma de 4,039,000 tal y como consta en la matricula inmobiliaria 110 14025, anotación 5 de fecha 15 de febrero de 2012 a la

DECIMO: Parcialmente Cierto, en lo relacionado a que el lote 42A se vendió al señor Francisco Javier Candamil, tal como consta en el certificado de tradición allegado por el demandante, lo que no se explica es que acta de asamblea autoriza la venta de los lotes 42a y 42b, y de donde se establece el precio, pues como se lee en la escritura y en el certificado de tradición se vende por mucho menos de su valor comercial, situación que puede generar la nulidad de dicha compra venta por lesión enorme, de igual forma como se allegan los dineros

provenientes de la compraventa al condominio y como son invertidos en el mismo, en este no existen facturas, acta de asambleas, por tanto es cuestionable la modificación del reglamento donde el Sr Velásquez es administrador material, la desafectación del área común para constituir como unidad privada, afectando de forma directa los intereses patrimoniales y de tránsito de los copropietarios del condominio, es de anotar que fue tan contrario a derecho, puesto que ese mismo despacho se pronunció en sentencia a favor del CONDOMINIO CAMPESTRE BOSQUES DE LA FLORIDA 1 con radicado 2017-00282,

DECIMO PRIMERO: Parcialmente cierto, concuerdo con que el título minero se concedió en el año 2009, mediante contrato de concesión No. JJH-11261 para la explotación técnica y económica de un yacimiento de materiales, pero las condiciones técnicas para la explotación de un título minero establecidas en las normas jurídicas determinan unas fases, entonces estaríamos hablando de la primera fase de exploración, los primeros tres años, y la servidumbre que se constituyó allá nada tiene que ver con las servidumbres establecidas en la normatividad minera, por ser anterior a la licencia ambiental, por tanto no puede aducirse por el demandante que existe una servidumbre minera toda vez como en el mismo hecho se manifiesta estaba destinada al tránsito de semovientes entre predios de su misma propiedad, de igual forma las adecuaciones de las vías donde no nos consta que tengan los elementos técnicos exigidos por la ley, para el tránsito de maquinarias y vehículos pesados este soportado en certificación alguna, pues no se evidencia esto ni en las pruebas ni en los anexos de la demanda, es por tanto que tampoco se ha pagado la indemnización por el uso de la servidumbre la cual de acuerdo a la norma se establece en un periodo de pago trimestral cuando esta es inferior a tres años, y total cuando el plazo excede el máximo del plazo equivalente a 30 años de concesión tal y como es el hecho que nos ocupa.

DECIMO SEGUNDO: No es cierto, en razón que existe la posibilidad de una tercera vía de acceso que el demandante utiliza en reiteradas ocasiones para extraer el material de río, aunado a lo anterior es indispensable manifestar que el demandante fundamenta su pretensión en una necesidad ficticia, puesto que él mismo al ser propietario de ambos lotes en el pasado, se aisló intencionalmente, por codicia (Lote No.3) p el cual tenía comunicación con la vía panamericana. Quien más que él, tenía conocimiento sobre la realización de un condominio ya que él es el artífice de sus propios negocios, es decir que fue víctima de sus propios hechos, perjudicando en el futuro a los copropietarios del Condominio Bosques de la Florida, de igual forma salta de bulto la mala fe, pues no puede el demandante alegar beneficios de sus propios errores, pues si fue nombrado administrador provisional, era porque era el idóneo para visualizar situaciones presentes y futuras, pero el ánimo de atesorar dinero en sus bolsillos hizo que por voluntad propia generara situaciones jurídicas que hoy lo perjudican no solo a él si no a 42 propietarios de derechos reales y de dominio, no es de recibo su señoría que se quiera inducir en error al despacho al tramitar una demanda de servidumbre minera advirtiéndolo en el libelo demandatorio que se tienen 400 metros ya legales, cuando en realidad pues no se tiene para dicha concesión y explotación ni un centímetro de servidumbre legal.

DÉCIMO TERCERO: Parcialmente cierto, hay una vía vehicular que pasa por los predios 19, 36, 42^a, 42B, y zonas comunes de la copropiedad y que se utiliza para el traslado de materiales objeto de la explotación minera, sin embargo es menester aclarar que el flujo indiscriminado de camiones de carga pesada, retroexcavadoras, etc. afecta de manera directa a los copropietarios del condominio Bosques de la Florida I , ya que al pasar las volquetas por esta vía, les ha generado múltiples perjuicios, tales como el rompimiento de vidrios por la vibración al paso de los vehículos, agrietamientos en la piscina

de la propiedad del señor Francisco Javier Candamil Giraldo propietario del lote 42A y daños en la fachada del mismo predio, de igual manera no le consta al demandado tal hecho pues existe un contrato de arrendamiento del titular de la concesión minera con la empresa VELPATI y en la relación de gastos de las huellas aportada por la parte demandante no se allegan las facturas que soporten el pago por parte del demandante.

DÉCIMO CUARTO: No me consta, ya que en el hecho décimo tercero hace referencia a una extensión de 400 metros y en este hecho, al hacer una operación aritmética de los metros relacionados para cada uno de los lotes (36 y 19) y la vía interna que es de área común, arroja un resultado que concuerda con el valor referenciado en el hecho anterior, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe dentro del trámite procesal.

DECIMO QUINTO: No es cierto, La servidumbre al ser un derecho real debe constituirse con las formalidades y solemnidades, exigidas en la ley y es de tener en cuenta que no puede predicarse una situación de hecho donde la ley exige requisitos y solemnidades por tanto allí no ha existido de forma alguna una servidumbre, pues esta debe ser mediante escritura pública y debidamente inscrita ante la oficina de registros públicos, estando en este caso la ausencia de estas formalidades y tampoco se adecua lo manifestado por el demandante a través de su apoderada en el código minero y las normas que regulan la explotación minera.

DECIMO SEXTO: Es cierto parcialmente, ya que en lo relacionado a la exigencia del uso de la servidumbre no se ha probado tal necesidad, ni se ha puesto en consideración la existencia de una vía alterna que no afecte a la comunidad sin violentar sus derechos y los del medio ambiente, adicionalmente no se ha realizado por parte del demandante la solicitud de servidumbre ante la autoridad municipal tal y como lo exigen las normas que regulan las servidumbres

mineras, pues además la apoderada del demandante en su escrito demandatorio coloca todas las servidumbres en el mismo costal, y acá estamos frente a una servidumbre minera, con unas connotaciones y requisitos especiales, como también los procedimientos para acceder a ellas, es decir acude al juez municipal cuando el trámite de acuerdo a las normas es distinto, tal como se probara en estrados.

DECIMO SEPTIMO: No me consta, toda vez que en la relación de gastos emitida por la sociedad VELPATI no aportan las planillas de afiliación en relación con las prestaciones sociales y pruebas que soporten el pago de la nómina de mano obra, por lo que no se deben tener en cuenta, ya que no hay sustento probatorio suficiente que los acredite, de igual forma verificado el contrato de arrendamiento en este en ninguna cláusula se establece dicha facultad por parte del arrendatario

DECIMO OCTAVO: (18) Es cierto, sin embargo, resulta importante manifestar que las condiciones iniciales por las cuales fue concedida la licencia ambiental no corresponden a las condiciones actuales, toda vez que se ha generado con la misma un impacto ambiental considerable por el tráfico indiscriminado de las volquetas de alta capacidad de metros cúbicos y maquinaria pesada, como retro excavadoras empleadas para la extracción del material de río y tampoco es verificable las obligaciones contenidas en la Resolución No.372 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2011, emanada por la COORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CALDAS, donde se otorga la licencia ambiental.

Anotando especialmente que en art 6 de la parte resolutive de la premensionada licencia ambiental establece al tenor

“la presente licencia no confiere servidumbre sobre los afectados por el desarrollo del proyecto”

Y el art 8.

“ la licencia ambiental tendrá que pretenda ser modificada en caso de que su titular, variar el proyecto de forma que se generen impactos, ambientales, adicionales a los ya identificados y cuando se requiera el uso, aprovechamiento o afectación de recursos naturales renovables, no previstos inicialmente, o alterar las condiciones de los permisos y autorizaciones contenidos en la licencia, también *si Corpocaldas, como resultado de las labores de seguimiento, identifica impactos no previstos en el estudio de impacto ambiental y requiere al licenciatarario para que realice los ajustes necesarios*”

DECIMO NOVENO: No es cierto: En el predio Condominio Bosques Florida I, no está constituida ninguna servidumbre de explotación minera, pues no hay un documento o acto administrativo que así lo indique, de acuerdo a lo contenido en la ley 685 de 2001, la ley 1274 de 2009 y la ley 1955 de 2019 en su artículo 27, por tanto no se puede predicar la existencia automática de una servidumbre de tránsito, para la explotación minera en este caso, pues no se ha hecho acuerdo alguno con los copropietarios de los inmuebles, como tampoco se ha hecho la solicitud conforma a la ley y a las facultades dadas al alcalde municipal de Neira, de igual manera no se ha pagado ni la indemnización por los perjuicios ni la caución señalada en la ley, tal y como lo invoca la parte demandante

El artículo 285 habla sobre el procedimiento administrativo para las servidumbres y sobre la petición de caución ante el alcalde, trámite que en este caso brilla por su ausencia, y además Sr Juez por tener la demanda radicación en el año 2021, le es aplicable el tramite reglado en el Art 27 de la Ley 1955 de 2019.

PARAGRAFO: En este hecho se manifiesta que la licencia ambiental emitida por Corrocadas se concedió al señor Velásquez en

el año 2009, sin embargo, dicha licencia ambiental se concedió en el año 2011, por lo que no hay una coherencia sobre estos hechos. Según esto y lo que expresa el señor Rubén Darío Gonzales Londoño, hay una servidumbre de tránsito hace 15 años pero si se cuenta desde el 2009 hasta la actualidad solo han pasado 13 años, puesto en el año de realización de las placas huellas aun no tenía ni título minero ni licencia ambiental, por lo que no había necesidad de construir una vía de estas características.

VIGÉSIMO: Es cierto Parcialmente, puesto que existe un fallo judicial, en el cual se reivindica el lote 42ª y se ordena la entrega por parte del demandad Velásquez, lo cual evidencia los actos jurídicos de mala fe del Sr Velásquez, fungiendo como parte solicitante y solicitada en muchos casos. Y con relación a la servidumbre de tránsito para explotación minera esta no ha sido declarada nunca siguiendo los parámetros estipulados en la ley 685 de 2001.

VIGÉSIMO PRIMERO: (21): Frente a este hecho no resulta cierto pues al Sr Velásquez, le fue cedida la explotación minera del material de río por parte del titular inicial el Sr Enrique Santander Mejía, cabe advertir que la licencia ambiental apenas le fue concedida hasta el año 2011, tal y como se advierte en la resolución 372 del 26 de septiembre de 2011, ósea no podía existir servidumbre de tránsito para la explotación minera teniendo en cuenta este acto administrativo, el cual en su parte resolutive art 6, es claro frente a las servidumbres, por tanto no se puede predicar la existencia de una servidumbre sin haberse agotado los trámites legales en su totalidad para la explotación minera, si bien es cierto que la servidumbre por ser legal es forzosa no es menos cierto que la misma ley establece un trámite, es decir es legal pero no por ello es automática, debe cumplir el minero con el trámite establecido en el Art 285 de la Ley 685 de 2001, y de la ley 1274 de 2009.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Frente a este hecho el demandado se atiene al fallo que emita el despacho competente, sin embargo se deja claro que la servidumbre se debe constituir de forma total, es decir, frente a toda la vía interna que atraviesa el Condominio demandado, pues como se advierte en numerales anteriores no se ha constituido una SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARA LA EXPLOTACION MINERA.

VIGÉSIMO TERCERO: No es cierto, la servidumbre es un derecho real que debe estar constituido mediante escritura pública debidamente protocolizada, el hecho que el demandante arbitrariamente transite con vehículos pesados y maquinaria pesada, no hace que se pueda hablar de una servidumbre de tránsito para la explotación minera, pues no tendría razón de ser la demanda que hoy se contesta.

VIGÉSIMO CUARTO: No es cierto, la servidumbre que obra en los certificados de tradición que amañadamente constituyo el SR Velásquez, fungiendo como administrador del condominio demandado, y propietario del lote 3, fue establecida para el tránsito de semovientes entre predios de su misma propiedad, pues al momento de constituir la servidumbre el mismo no contaba con la licencia ambiental para la realización efectiva de la explotación minera y de las servidumbres legales.

En lo que respecta a que no hay lugar a indemnización alguna, no tiene razón de ser toda vez que los propietarios de los lotes afectados son víctimas de múltiples perjuicios en sus predios, pese al flujo indiscriminado de vehículos de carga pesada y el no mantenimiento de dicha vía interna. Invocando el artículo 905 del Código Civil, hace mención de la responsabilidad de pagar el valor del terreno producto de la servidumbre y pagar todo perjuicio ocasionado en los predios sirvientes, también invocamos el artículo 174 de la ley 685 de 2001, donde indica que “*Pagos y garantías.* Si para el establecimiento y

ejercicio de las servidumbres, el dueño o poseedor del predio sirviente exigiere el pago de los perjuicios que se le causen o su garantía, así se procederá de inmediato, de acuerdo con las reglas que se señalan en el presente Capítulo.” Lo que por ningún motivo se deja sin indemnización alguna, si por cualquier motivo se concede la servidumbre.

De lo anterior se colige que no le asiste razón a la parte demandante, ya que de acuerdo a la normatividad minera es obligatorio el pago de la caución y los perjuicios ocasionados a terceros.

II. A LAS PRETENSIONES

PRIMERA. Señor Juez me opongo a cada una de las pretensiones de la parte demandante, habida cuenta que: mi poderdante no puede asumir la carga de las afectaciones generadas a causa de la servidumbre de hecho, toda vez que esta transgrede derechos fundamentales y colectivos. Con respecto al fundamento normativo invocado por la parte demandante en la pretensión cuarta, no corresponde ni tiene relación con el proceso que hoy encaramos. Es de que usted señor juez tenga en cuenta esto para no acceder a las pretensiones propuestas.

EXCEPCIONES PREVIAS.

Me permito su señoría dentro del trámite de la presente demanda proponer y sustentar las siguientes excepciones previas contenidas en el artículo 100 del código general del proceso así:

FALTA DE JURISDICCION O COMPETENCIA: La presente excepción previa se finca en que el demandante toma como base del peritaje aportado y no el avalúo catastral de los inmuebles relacionados en la demanda siendo este la base para fijar la competencia de acuerdo a las normas procesales, es entonces su señoría que estaríamos frente a una demanda que debe tramitarse ante los jueces del circuito.

EXCEPCION DE INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE O DEMANDADO.

Señor Juez la presente excepción previa se propone por cuanto el demandante demanda al Condominio Bosques de la Florida I ,quien es mi representado y a sabiendas de que el mismo demandado fue el que vendió los 42 lotes que comparten la zona común por donde pasa la servidumbre de transito minero , este no relaciona a ninguno de los titulares de derechos reales como propietarios de los inmuebles que se encuentran dentro del condominio demandado y que son afectados con un eventual fallo desfavorable, siendo requisito el Litis consorcio necesario y más teniendo en cuenta que el demandado ha fungido como vendedor y representante legal de la firma que adelanto el proyecto condominio bosques de la florida I,

Por lo anterior se puede inferir que el señor administrador funge como mandatario en asuntos relacionados con los estatutos y el reglamento, más en este caso no tiene la capacidad de disponer de predio alguno, son los titulares de derechos reales quienes están directamente afectados de forma positiva o negativa con el fallo que emane de este proceso.

EXCEPCION NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS:

La demanda presentada no relaciona a los titulares de derechos reales de dominio, por tanto la demanda carece de la conformación del litisconsorcio necesario, pues como se advierte el condominio tiene 42 propietarios de inmuebles que se afectan con una eventual sentencia, de igual forma para establecer el monto del peritaje, en el caso presente el demandante a través de su apoderada de forma astuta opta por demandar a la persona jurídica CONDOMINIO BOSQUES DE LA FLORIDA I, dejando de lado a los demás titulares de derechos reales y advirtiendo este togado que todos son conocidos todos por cuanto la constructora que vendió y suscribió las escrituras públicas de compraventa y registro en Instrumentos públicos es de propiedad del señor demandante RUBEN DARIO VELASQUEZ, por tanto no podría alegar desconocimiento de la existencia de estos copropietarios.

EXCEPCIONES DE MERITO

Se evidencia una acción revestida de MALA FE por parte del señor Rubén Darío Velásquez Londoño, toda vez que el sabía de antemano acerca de la constitución de la servidumbre que afectaría al lote 2, el cual para esa fecha, el mismo señor Velásquez Londoño, ya tenía en consideración parcelar el lote que posteriormente vendería para construcción de un condominio de residencias campestres, dicha decisión de constituir y legalizar la servidumbre fue tomada de forma premeditada y dolosa, hecho que se comprueba al adjudicarse la servidumbre sin proponer reparos obviamente, valiéndose de ser el dueño del lote 3 y gerente y representante legal del condominio campestre bosques de la florida 1, conductas que a todas luces son

sospechosas y que acreditan la mala fe en sus intenciones, puesto que lo que pretendía era adelantar la servidumbre antes de que los lotes del condominio fueran afectados y tuvieran otros dueños, que probablemente si podrían pondrían reparos frente a la constitución de tal servidumbre, ya que los afectaría de manera directa. Situación que se está presentando en la actualidad al querer legalizar la otra parte de la servidumbre que afecta en este caso los predios 42 A y 42 B y que el condominio ya tiene otro representante legal y administradores distintos.

De conformidad con lo expresado por la honorable Corte Constitucional, traigo a colación sentencia C- 544 /07 emitida por este máximo órgano, En relación con el artículo 905 del Código Civil, “la Sala declarará su exequibilidad por los cargos analizados en esta sentencia, en el entendido que el aplicador jurídico debe ponderar los derechos que existan sobre los predios dominante y sirviente. En efecto, a pesar de que la norma acusada se refiere a las condiciones materiales del bien dominante, deja de lado el análisis de los derechos que se encuentran en conflicto, pues la imposición de servidumbres de tránsito requiere del análisis de las circunstancias concretas que se determinan no sólo por las condiciones de ubicación y explotación de los predios sirviente y dominante, sino también por la situación de los derechos en conflicto que deben armonizarse y ponderarse en el caso concreto. En vista de que la ley no puede aislar la existencia de derechos en conflicto y que sólo se ajusta a la Constitución el hecho de que las autoridades administrativas y judiciales encargadas de definir la procedencia de la servidumbre de tránsito los ponderen, se declarará la exequibilidad condicionada de la norma acusada.”

Según lo expresado anteriormente, se deduce que el juez no solo debe tener en cuenta las condiciones materiales del bien dominante sino

que también debe tener en consideración una ponderación sobre los derechos en conflicto, ya que en este caso la imposición de una servidumbre afectaría de forma grave los derechos de las personas propietarias de los predios por donde pasa la vía objeto de la servidumbre, puesto se han visto afectados con agrietamientos en sus bienes por la vibración causada por el tránsito de los vehículos de carga pesada, así como libre locomoción de los niños y residentes del condominio, al no poder disfrutar de sus áreas comunes por temor de ser arrollados por estos vehículos.

De igual forma en esta mi providencia se indica que: “Se deduce claramente de lo expuesto que las servidumbres legales limitan los derechos de contenido patrimonial, tales como el de la propiedad privada, la libertad de empresa y de iniciativa privada, todos con protección y garantía constitucional, en tanto que implican la imposición legal de una carga en favor de un predio ajeno y aún en contra de la voluntad del propietario del inmueble que tiene el deber jurídico de soportarla. Entonces, a pesar de que es cierto que la Constitución protege esos derechos económicos que se entienden como poderes para utilizar una cosa, gozar, disponer y crear medios económicos con fines de lucro, también es cierto que el ejercicio de esas facultades no implica la simple satisfacción de intereses individuales sino la preservación los intereses de la colectividad. En efecto, esta Corporación ha dicho en anteriores oportunidades^[32], que la restricción al libre ejercicio de los derechos económicos y, en especial a la propiedad privada, que el legislador impone con las servidumbres, encuentra sustento constitucional no sólo en el carácter social de los derechos de contenido económico (artículos 58 y 333 de la Constitución), sino también en los deberes ciudadanos de solidaridad y colaboración con el Estado en la búsqueda de la realización de los fines propios del Estado Social de Derecho (artículos 1º, 2º y 95 de la Carta).”

En síntesis, el Estado tiene la responsabilidad de proteger los derechos colectivos por encima de intereses particulares y económicos; así como, propender por el equilibrio armónico de sus ciudadanos.

Si realizamos un juicio de proporcionalidad sobre la situación presentada en relación con los derechos que se encuentran en conflicto y teniendo en consideración la FINALIDAD y si esta persigue un propósito constitucionalmente admisible. Podemos concluir que esta acción de servidumbre se encuentra cobijada en los derechos de contenido patrimonial, a la propiedad privada, la libertad de empresa e iniciativa privada, derechos con garantía y protección constitucional, situación que nos permite abordar el siguiente punto objeto del test de proporcionalidad en razón a la IDONEIDAD, que desde el punto factico nos invita a la cuestión de si ¿la medida que se esta utilizando sirve para alcanzar el propósito?, en relación con este postulado, la medida de imposición de una servidumbre en este caso en concreto, sirve para alcanzar el propósito por parte de la sociedad que se dedica a la explotación de recursos que ofrece el rio, pero que en consecuencia, afecta derechos de los propietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE BOSQUES DE LA FLORIDA 1 al no poder disfrutar con tranquilidad de las áreas comunes en razón al tránsito constante de volquetas y demás maquinaria pesada que es utilizada con el fin de extracción del material de rio, así como la afectación directa a casas al presentar fisuras en sus pachadas y demás bienes. Aquí en este punto se rompe parte de esta ponderación en relación con una proporcionalidad de derechos que afecta a intereses colectivos e individuales, que tiene vital observancia por parte de la carta constitucional, más precisamente en su artículo 88, donde expresa que se tendrá especial protección en relación a los intereses colectivos y al patrimonio, así como, los daños ocasionados a estos en beneficio de intereses particulares

Avanzando al siguiente postulado en este test de proporcionalidad en razón a la NECESIDAD, premisa que nos revela si existen medios alternativos que permitan alcanzar el propósito identificado y un

medio menos perjudicial para las personas afectadas con esta imposición de servidumbre de tránsito, con este postulado observamos claramente de que si pueden existir métodos alternativos, por medio del cual la sociedad que tiene su cabeza la facultad de explotar los recursos minerales extraídos del río, puede utilizar una vía alterna que perjudique menos a los propietarios que se encuentran al interior del condominio, y que le pueda reportar un mayor beneficio incluso a esta misma, pudiendo obtener una salida más expedita con dirección a la carretera.

Afirmación que podríamos corroborar con la práctica de un peritaje que muestre la viabilidad de tal propuesta.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el código civil más precisamente en el “**ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>**. <Aparte tachado INEXEQUIBLE, resto del artículo **CONDICIONALMENTE** *exequible*> *Si un predio se halla destituido de ~~toda~~ comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio.*”

Por lo tanto, en caso de que sea concedida la servidumbre el predio dominante deberá pagar el valor necesario para la servidumbre y resarcir todo el perjuicio ocasionado debido a la imposición de esta.

Así mismo, se trae a colación el artículo 174 de la ley 685 de 2001 que se refiere al resarcimiento de perjuicios en caso de establecimiento de servidumbres; “Pagos y garantías. *Si para el establecimiento y ejercicio de las servidumbres, el dueño o poseedor del predio sirviente exigiere el pago de los perjuicios que se le causen o su garantía, así se procederá de inmediato, de acuerdo con las reglas que se señalan en el presente Capítulo*”.

EXCEPCION DE FALTA DE ACUERDO ENTRE LOS COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PARA ACCEDER A LA FIJACION DE LA INDEMNIZACION Y DE LA CAUCION..

El señor Rubén Darío Velásquez ha mantenido una actitud más de dueño de las zonas comunes del condominio demandado que de titular de una concesión minera, pues las relaciones con los copropietarios han sido hostiles al punto de llegar a vías de hecho tales como el taponamiento de la vía de acceso principal al condominio, esta excepción se finca en el hecho de que el demandante aun obra como dueño de las zonas comunes que el mismo enajeno a los copropietarios y donde al momento de expedirse el titulo minero el señor Velasquez, oculto esta información a los compradores del proyecto Condominio Bosques de la Florida I, y ahora viene a alegar situaciones que el mismo pudo prevenir con simplemente haber dejado unos lotes para el tránsito de la maquinaria y de los vehículos de carga pesada, pero el por el contrario lo que hizo por ambición fue enclavarse el mismo, dada su condición de propietario de y representante legal de la firma que constituye la servidumbre que para ese tiempo no era legal por no existir la licencia ambiental para la explotación minera en esa parte de la municipalidad de Neira Caldas.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamentos de derecho presentados dentro del presente escrito, solicito se tengan en cuenta La Constitución Política de Colombia, Código Civil Colombiano, especialmente los artículos 905, 906 y demás concordantes, la ley 685 de 2001 y todas las normas sustantivas y adjetivas que rigen las servidumbres legales.

V. PRUEBAS

A) DOCUMENTALES QUE SE APORTAN.

- Factura de arreglo de la piscina del lote 42A
- Cotización arreglos de la fachada de la vivienda ubicada en el lote 42^a

B) PRUEBAS PERICIALES.

- Se solicita al despacho se decrete y practique prueba pericial para el avalúo de la caución y los perjuicios establecidos en el artículo 174 de la ley 685 de 2001.
- un peritaje topográfico con el fin de que se establezca la viabilidad de una posible vía alterna que permita el desenclave en la demanda del aducido en la demanda del lote 3.

C) INSPECCIÓN JUDICIAL.

- Solicito respetuosamente al despacho programar diligencia de inspección judicial de conformidad con el artículo 236 del Código General del Proceso dentro de este tipo de procesos especiales y para que se verifique la afectación a los predios al interior del condominio, y el juez pueda tener una visión más clara de los perjuicios que se han ocasionado por el tránsito de los vehículos de carga pesada para efectos de la caucion y de la indemnización al momento de fallar.

D) INTERROGATORIO DE PARTE AL DEMANDANTE

- Solicito esta prueba con de que se aclaren algunos puntos que generan incertidumbres dentro de la demanda.

TESTIMONIOS.

- Ruego señor juez citar como testigo técnico a un perito de CORPOCALDAS o al gerente para que determine las obligaciones, modificaciones, impacto ambiental y en general las condiciones en que fue otorgada la licencia 372 de 26 de septiembre de 2011.
- Ruego señor Juez citar como testigo técnico al Director de la Agencia Nacional Minera para que determine las condiciones fácticas y técnicas para la explotación de material de rio y lo relacionado con el trámite de servidumbres mineras.
- Ruego señor Juez citar al Gobernador de Caldas Luis Carlos Velasquez Cardona , para que aclare en qué condiciones fueron expedidas los siguientes actos administrativos. Decreto No02260 del 12 de diciembre de 2005 emanado de la Gobernacion de Caldas, La Resolucion 181193 de del 24 de septiembre de 2001,modificada por la Resolucion No. 180928 del 25 de julio de 2005, La Resolución 182097 del 18 de diciembre de 2007 y
- Se cite de oficio como testigo al Ministro de Minas y Energía para que aclare en qué condiciones fueron expedidas las Resoluciones. Nros. 182333 de diciembre 15 de 2008 y Resolución 182097 del 18 de diciembre de 2008.

Le solicito su señoría respetuosamente, sean decretados los testimonios relacionados a continuación, toda vez que al ser copropietarios del CONDOMINIO BOSQUES DE LA FLORIDA I darán cuenta al despacho sobre las afectaciones generadas por el transito indiscriminado de volquetas y material pesado, e ilustraran las circunstancias de tiempo modo y lugar que rodean los hechos objeto de la contestación de la demanda, esto con el fin de establecer la caución y el monto de las indemnizaciones si hubiere lugar a ellas, en la sentencia.

- LUIS DAGNOVER BOTERO GOMEZ
 - CC. 15.916.540 de Riosucio Caldas
 - Celular 311 349 9729
 - Correo electrónico: Ldbotero@hotmail.com
 - Propietario Lote 33 y 34.
-
- Wilson Xavier Zapata Aguirre
 - CC. 75.107.827
 - Correo electrónico: gerenciawehome@gmail.com
<mailto:Ldbotero@hotmail.com>
 - Propietario Lote 35 y 36.
-
- Carlos Mario Arias Mendoza
 - CC. 75.086.732
 - Celular 320 670 85 61
 - Correo electrónico: carlosmarioarias@hotmail.com
 - Propietario Lote 28
-
- Juan Carlos Molina Zuluaga:
 - CC. 10.246.240
 - Celular 310 840 0979
 - Correo electrónico: juanmolina1959@hotmail.com
 - Propietario Lote 38
-
- Luz Estella Piedrahita Londoño
 - CC. 30.276.491
 - Celular 316 492 43 19
 - Correo electrónico: lspl7529@hotmail.com
 - Propietaria lote 31.

E) DE OFICIO

- Solicito señoría, decrete y practique todas las pruebas que por mandato legal deben realizarse en este tipo de procesos y las demás de oficio que considere pertinentes, conducentes y útiles para adelantar la litis conforme a derecho.

VI. ANEXOS

. Poder para actuar dentro del proceso.

.Cotizacion arreglo piscina lote 42^a

.Cotización arreglo de portada lote 42^a

.Impuesto predial del CONDOMINIO BOSQUES DE LA FLORIDA I.

VII. NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificaciones en la calle 23 · 22- 11 Edificio Rivas Oficina 2012 y el abonado telefónico 311-66-26 y correo electrónico edwinharveysanchezg gmail.com
- Mi poderdante recibirá notificaciones en el condominio bosques de la florida I, Porteria,

Atentamente,

Edwin Harvey Sanchez Gutiérrez

Cc: 75.071.806

TP. 212-751

