

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER



Tribunal Superior del Distrito Judicial
Sala Civil Familia Laboral
San Gil

Ref. Proceso de imposición de
servidumbre promovido por Juan de Dios
Prada Jiménez y otros en contra de Odilia
Prada Martínez y otros.
Rad. 68679-3103-002-2019-00079-01

Magistrado Sustanciador:
CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA

San Gil, treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO

Resuelve el TRIBUNAL el recurso de APELACION interpuesto por la parte demandada contra la sentencia del 08 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Gil, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Mediante sentencia proferida el 08 de junio de 2022, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Gil, se declararon no probadas las

excepciones de "Existencia de otra zona de acceso a los predios de los demandantes" y "Aplicación estricta del art. 905 del C.C." respecto del predio del demandante Juan de Dios Prada Jiménez; se declaró no probada la excepción de mérito denominada "Ausencia de requisitos formales"; se declaró que el predio rural denominado "El Arbolito" de propiedad de Juan de Dios Prada Jiménez, tiene derecho a imponer servidumbre de tránsito peatonal, animal y vehicular sobre los predios denominados "El Manantial", "La Santísima Trinidad" y "La Libertad" por encontrarse incomunicado con la vía pública, por lo que se les impuso la servidumbre a favor del predio de propiedad del demandante Juan de Dios Prada Jiménez con la correspondiente indemnización por concepto de la franja de terreno que conlleva la imposición de servidumbre de tránsito sobre dichos predios.

Igualmente se declararon probadas las excepciones de mérito "Existencia de otra zona de acceso al predio de los demandantes", "Aplicación estricta del art. 905 del C.C." respecto de los demandantes Gladys Prada Jiménez, Mario Prada Jiménez, María Eugenia Prada Bautista como representante legal de Inversiones Majue S.A.S. y Rosalba Ortiz Ballesteros por lo que se negaron la totalidad de las pretensiones de estos demandantes.

De otra parte, se impuso la condena en costas a favor de Juan de Dios Prada Jiménez a cargo de los demandados Anderson Jair, Rafael David, Jhon Jairo, Anyi Luzcenit Prada Arévalo, Odilia, Martha, Herminia y Miguel Ángel Prada Martínez; a su turno, se condenó en costas a los demandantes Gladys, Mario Prada Jiménez, Inversiones Majue S.A.S. y Rosalba Ortiz Ballesteros a favor de los demandados.

2. Luego de la valoración de todas y cada una de las pruebas obrantes en el proceso, especialmente la pericial, la primera instancia accedió a la pretensión de imposición de la servidumbre solicitada por el demandante

Juan de Dios Prada Jiménez, al encontrar que su predio se encontraba desprovisto de un acceso formalizado y efectivo que permita su explotación económica; y, que al verificar si existía otro acceso al bien, no se pudo advertir ninguno que el único camino con el que se cuenta es por los lotes 2, 3 y 4 de la subdivisión del predio "Los Pomarrosos".

En cuanto a los demás demandantes, no accedió a sus pretensiones porque los mismos con anterioridad protocolizaron la Escritura Pública No. 564 de agosto de 2021 con la que no queda manto de duda que los inmuebles de su propiedad tienen acceso no solo adquirido de manera voluntaria, sino que también se constituyó mediante escritura pública debidamente registrada.

SUSTENTACION DEL RECURSO

En contra de esa decisión de primera instancia, la parte demandante interpuso el recurso de apelación el que fue sustentado oportunamente como sigue:

1. El primer aspecto de inconformidad del demandante Juan de Dios Prada Jiménez con la decisión de primera instancia radica en el valor de la indemnización teniendo en cuenta que de acuerdo con el avalúo acogido por el Despacho, al finalizar la inspección judicial fue actualizado y pasó de \$15.073.00 m² para el 2021 a \$17.717.00 para el año 2022; sin embargo, al momento de fijar la indemnización se tomó el valor del metro cuadrado pero para venta fijado en la suma de \$21.105,34 precio no aplicable como avalúo para fijar el precio a indemnizar por la imposición de la servidumbre, por lo que solicita que en este aspecto se modifique la sentencia.

El segundo aspecto de inconformidad de este demandante se relaciona con la cantidad de predios que se benefician con la servidumbre en los puntos 1

a 2, 2 a 3 y 3 a 4 porque el juzgado hizo referencia solamente de cuatro predios como beneficiarios cuando también debían incluirse los predios denominados "Villa Gerida" con folio de matrícula inmobiliaria No. 302-19475 de propiedad de Martha Prada Martínez y "San Joaquín" con folio de matrícula inmobiliaria No. 302-19474 de propiedad de Anderson Jair, Rafael David, Jhon Jairo y Anyi Luzcenit Prada Arévalo porque estos dos predios deben transitar por el camino ya mencionado para salir de sus predios hasta la vía pública. Por lo tanto, solicita que se incluyan como beneficiarios y se ordene hacer el pago de la indemnización entre seis predios y no entre cuatro.

2. Los demás demandantes, esto es, Gladys Prada Jiménez, propietaria del predio "Eucalipto", Mario Prada Jiménez propietario del predio "El Enlajado", María Eugenia Bautista Prada en nombre y representación de la Sociedad Inversiones Majue S.A.S. propietaria del predio "El Carmelo" y Rosalba Ortiz Ballesteros propietaria del predio "Piedra de Chulo" interponen el recurso de apelación en contra de la sentencia por la negativa de imponer la servidumbre.

Argumentan que no comparten la interpretación del Despacho en el sentido de indicar que los predios no están comunicados y por el contrario tienen derecho a transitar por un camino entre otros predios conforme al recorrido en la inspección judicial porque no existe dentro del proceso, prueba que acredite que los predios de estos demandantes colindan con la vía pública, tampoco en los folios de matrícula inmobiliaria aparece anotación de la existencia de un predio sirviente de un tercero que colinde con la vía pública. Por el contrario, está demostrado que los predios por un lado colindan con los predios de la división material del predio "Los Pomarrosos" y por el otro lado colindan con predios de la división material que hiciera Guillermo Arciniegas.

Que la vía que actualmente utilizan en cualquier momento puede ser cerrada por los nuevos propietarios a su libre arbitrio porque no está legalmente determinada como servidumbre o vía pública, por lo tanto, estos predios están enclavados o intermedios para acceder a la vía pública. Con estos argumentos solicitan que se revoque la decisión de la primera instancia, se declare la imposición de servidumbre de tránsito a su favor y se imponga conforme al avalúo, la correspondiente indemnización a favor de los demandados y en cabeza de los demandantes.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales, considerados como requisitos para la conformación válida de la relación jurídica procesal, se cumplen en el presente caso; esta Corporación es competente para desatar la alzada y tanto demandantes como demandados tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso.

2. Efectuado el respectivo control de legalidad, la Sala no advierte, en el caso bajo estudio, la presencia de alguna causal que tenga la virtualidad de invalidar la actuación.

3. Ahora bien, la competencia del Ad quem en materia del recurso de apelación, la atribuye directamente los recurrentes, al determinar los reparos y/o aspectos que no comparten de la decisión recurrida, correspondiéndole al censor sustentar su inconformidad de manera que resulte clara y delimitada para la segunda instancia, la temática objeto de análisis.

4. En el presente caso, inicialmente se resolverá el recurso de apelación interpuesto por el demandante Juan de Dios Prada Jiménez, el cual radica en dos aspectos. El primero, en el valor de la indemnización porque según su

dicho, el Despacho acogió el precio de venta por metro cuadrado cuando el correcto era el precio para la fijación de la servidumbre, tal como lo indicó el perito en su experticia.

Al respecto, basta con escuchar al auxiliar de la justicia en la audiencia junto con la prueba pericial escrita que obra en el plenario para establecer que, en este aspecto, le asiste razón al recurrente si se tiene en cuenta que, si bien se actualizó el valor del metro cuadrado de terreno para el año 2022, el mismo se fijó en la suma de \$17.717.00 y no en la suma de \$21.105,34 como equivocadamente lo entendió el A quo, al tomar el precio de venta y no el precio de la imposición del gravamen, por lo que en este sentido se deben modificar los numerales décimo y décimo primero de la decisión de la primera instancia en los que se deberá tomar como precio del metro cuadrado de terreno, la suma de \$17.717.00.

El otro punto de inconformidad con la sentencia de este recurrente, tiene que ver con la cantidad de predios que se benefician con la servidumbre en los puntos 1 a 2, 2 a 3 y 3 a 4, pues considera que se debieron incluir los predios denominados "Villa Gerida" con folio de matrícula inmobiliaria No. 302-19475 de propiedad de Martha Prada Martínez y "San Joaquín" con folio de matrícula inmobiliaria No. 302-19474 de propiedad de Anderson Jair, Rafael David, Jhon Jairo y Anyi Luzcenit Prada Arévalo porque estos dos predios resultan beneficiados con la servidumbre al tener que transitarla para salir de sus predios hasta la vía pública.

Al respecto, se tiene que, el art. 905 del C.C. establece que, "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." (Resalta la Sala).

Así las cosas, es evidente que tal disposición es objetiva, basta con que se acredite la necesidad e imposición de la servidumbre de tránsito a favor del predio dominante para que surja de contera la obligación de indemnizar al propietario del predio sirviente, independientemente que con la imposición de la servidumbre puedan resultar beneficien otros predios, tal como lo expone el recurrente; luego entonces, en este aspecto se debe confirmar la sentencia de la primera instancia.

5. De otra parte, los demandantes Gladys Prada Jiménez, propietaria del predio "Eucalipto", Mario Prada Jiménez propietario del predio "El Enlajado", María Eugenia Bautista Prada en nombre y representación de la Sociedad Inversiones Majue S.A.S. propietaria del predio "El Carmelo" y Rosalba Ortiz Ballesteros propietaria del predio "Piedra de Chulo" no comparten la decisión de instancia porque no existe dentro del proceso, prueba que acredite que sus predios colindan con la vía pública, tampoco en los folios de matrícula inmobiliaria aparece anotación de la existencia de un predio sirviente de un tercero que colinde con la vía pública; que lo demostrado en el proceso es que los predios por un lado colindan con los predios de la división material del predio "Los Pomarrosos" y por el otro lado colindan con predios de la división material que hiciera Guillermo Arciniegas; además que, la vía que actualmente utilizan en cualquier momento puede ser cerrada por sus propietarios porque no está legalmente determinada como servidumbre o vía pública, por lo tanto, estos predios están enclavados y no pueden acceder a la vía pública.

6. El Código Civil estatuyó la normativa aplicable a las servidumbres, para determinar que su concepción radica en el gravamen impuesto sobre un

predio en utilidad de otro, fungiendo el primero como sirviente y el segundo como dominante para establecerse en cada caso, como activa de un lado y pasiva del otro, respectivamente.

Sea del caso precisar que la imposición de servidumbre de tránsito debe ser requerida para comunicación del predio, porque de otra manera será nula o precaria; más no por simple capricho del solicitante. Es que la necesidad de dicha servidumbre ha de obedecer a la necesidad de comunicación (destitución total, o insuficiencia, en los términos de la sentencia C- 554-07 de la Corte Constitucional) y para cumplir con los fines sociales de la explotación de la propiedad privada.

7. En el sub lite, el escenario no es diverso a que la parte demandante y aquí recurrente, pretende la imposición de servidumbre de tránsito por los predios propiedad de la parte demandada; todo por cuanto, la otra vía que dispone la parte actora para salir de sus predios según sus dichos, no está constituida como servidumbre y en cualquier momento la pueden cerrar; además, porque por ese lado el camino es más largo y salen hacia Barichara en cambio por el lado que pretenden la servidumbre es un camino más corto y la salida es hacia el municipio de San Gil.

8. La parte demandada, endilgó en últimas, que los predios de los demandantes tienen otras vías de ingreso y salida diferentes a la señalada en la demanda. De esas rutas, la recorrida por el juzgado, diferente a la pretendida, es la más apta para el tráfico de personas, animales y vehículos y, precisamente, es la utilizada por los demandantes y vecinos del sector desde hace muchos años, en la medida que desembocan a la carretera principal que conduce a Barichara.

9. El A quo por su parte denegó las pretensiones y la parte demandante refutó la decisión bajo el entendido que de los medios probatorios se

extrae la confirmación de la tesis de necesidad de la servidumbre implorada.

10. Aclarado lo anterior y siendo necesaria la valoración de los medios probatorios obrantes en el plenario para determinar si son procedentes las pretensiones reclamadas por los demandantes, se requiere entonces realizar un análisis de los mismos.

11. De las pruebas se colige que en efecto los demandantes son propietarios de los predios descritos en la demanda y además que la parte pasiva son propietarios de los terrenos sobre los cuales se halla en cuestión la servidumbre rogada, según los certificados de tradición y libertad allegados por las partes al expediente.

12. En los interrogatorios de parte, los demandantes fueron contestes en afirmar que, el acceso más cómodo y cercano a la vía es el solicitado con la demanda; que si bien es cierto cuentan con otra vía de acceso, la misma no se encuentra constituida y en cualquier momento los propietarios de los predios la pueden cerrar. Además, que esa carretera sale a Barichara y la servidumbre de tránsito que pretenden es la que va directamente a San Gil.

Por su parte, en el interrogatorio de parte rendido por la demandada Martha Prada Martínez afirmó que los predios de los demandantes no son colindantes con su predio y que éstos tienen acceso a sus terrenos por la vía que conduce a Barichara.

Las demandadas Herminia Prada Martínez, así como Odilia Prada Martínez, manifiestan que, los demandantes tienen acceso a sus predios por la vía a Barichara, la cual es perfectamente transitable y la usan

varias personas desde muchos años atrás y a la que acceden también vehículos; al mismo tiempo tienen otra entrada como lo es el camino real que también es de uso público.

13. El único testigo traído al proceso fue Guillermo Arciniegas, quien manifestó que la ruta que conduce a la salida a Barichara ya quedó libre porque entre todos los vecinos se pusieron de acuerdo y abrieron el paso para salir al camino real; que cuando le vendió una franja de terreno a una tercera persona, se vio obligado a dejarle camino de entrada; que no tiene ningún problema en que todos los vecinos de esa región, sigan pasando por su finca debido a que es la única ruta de salida; señala que la vía es vehicular y comunica a la finca de los Prada haciendo referencia a los aquí demandantes, los que si bien tienen que dar más vuelta, no tienen problema para el ingreso a sus fincas; asevera que los Prada le dieron algo por la entrada a la finca y él les firmó un papel y que la vía no se puede cerrar porque la considera como si fuera casi una ruta nacional; siendo ello así, no es acertado el dicho del extremo recurrente cuanto afirma que no tienen una servidumbre que conduzca a una vía pública pues quedó probado, no solo con este testimonio, sino también con la inspección judicial y con los distintos folios de matrícula inmobiliaria de los predios de los demandantes en los que aparece registrada la servidumbre de tránsito contenida en la E.P. No. 564 de 2021 que, tales inmuebles no se encuentran enclavados y/o desprovistos de vías de acceso.

14. Después de analizar razonadamente el caudal probatorio se puede colegir sin dubitación alguna que los demandantes Gladys Prada Jiménez, propietaria del predio "Eucalipto", Mario Prada Jiménez propietario del predio "El Enlajado", María Eugenia Bautista Prada en nombre y representación de la Sociedad Inversiones Majue S.A.S. propietaria del

predio "El Carmelo" y Rosalba Ortiz Ballesteros propietaria del predio "Piedra de Chulo" cuentan con más vías de acceso para ingresar a sus propiedades y que les permiten ingresar los insumos para la siembra de sus cultivos, al igual que sacar los mismos para su venta o para su beneficio familiar, tal como se evidenció en la diligencia de inspección judicial.

15. Se resalta por esta Sala, que, de conformidad con el art. 905 del C.C., los requisitos para la imposición de servidumbre de tránsito convergen en que el predio se halle destituido de comunicación; ahora bien, reseñado el material probatorio recopilado en el presente asunto y las apreciaciones normativas aplicables al caso, es evidente la poca necesidad de imposición de un gravamen de servidumbre en los predios de la parte demandada; todo con base en que los predios de los demandantes en cuestión, poseen otras vías de acceso, aunque ello implique efectuar un trayecto más largo; aunado a que, con la inspección judicial quedó determinado que en los predios cuyos titulares son los demandantes, actualmente no se adelantan acciones tendientes a una explotación económica; luego entonces, las razones de mera comodidad no pueden ser el argumento para la imposición del derecho real reclamado en la demanda, pues la única fuente legal para ello, es la necesidad de comunicarse con la vía pública, más no la simple comodidad.

16. Así las cosas, es evidente la falta de acreditación de los elementos para la imposición de la servidumbre reclamada por la inexistencia de los supuestos mínimos para la constitución del derecho real invocado, tal como lo concluyó el A quo, por lo que en este aspecto se confirmará la sentencia de la primera instancia, con la correspondiente condena en costas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL, EN SALA CIVIL FAMILIA LABORAL DE DECISION, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **RESUELVE**:

Primero: MODIFICAR los numerales DÉCIMO y DÉCIMO PRIMERO de la sentencia de primera instancia, los cuales quedarán así:

DÉCIMO: INDEMNIZACION: Fijar la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS MCTE. (\$5.854.405.00), que el demandante JUAN DE DIOS PRADA JIMÉNEZ, identificado con la C.C. No. 5.578.978, debe cancelar a los propietarios de los predios sirvientes señores: HERMINIA PRADA MARTINEZ C.C. No. 37.889.155 Predio "El Manantial" Lote No. 3 FMI. 302-19471; ODILIA PRADA MARTINEZ C.C. No. 27.992.178 Predio "Villa Santísima Trinidad" Lote No. 4 FMI 302-19472; MIGUEL ANGEL PRADA MARTINEZ C.C. No. 91.068.892 Predio "La Libertad" Lote No. 2 FMI No. 302-19470, por concepto de la franja de terreno que conlleva la imposición de servidumbre de tránsito sobre dichos predios.

DÉCIMO PRIMERO: INDEMNIZACION: Fijar la suma de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MCTE. (\$13.834.851.00), que el demandante JUAN DE DIOS PRADA JIMÉNEZ, identificado con la C.C. No. 5.578.978, debe pagar al

propietario del predio "La Libertad" Lote No. 2 FMI No. 302-19470, MIGUEL ANGEL PRADA MARTINEZ C.C. No. 91.068.892.

Segundo: CONFIRMAR en los demás numerales, la sentencia proferida el 08 de junio de 2022, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Gil, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Tercero: CONDENAR en costas de esta instancia a los demandantes Gladys Prada Jiménez, Mario Prada Jiménez, María Eugenia Bautista Prada en nombre y representación de la Sociedad Inversiones Majue S.A.S. y Rosalba Ortiz Ballesteros y a favor de los demandados. Como agencias en derecho de esta instancia, se fija la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE. (\$4.640.000.00).

Cuarto: COPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUÉLVASE el expediente al juzgado de origen.

Los Magistrados,



CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA



CARLOS VILLAMIZAR SUÁREZ



JAVIER GONZÁLEZ SERRANO