

SENTENCIA

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARATOCA

Aratoca, catorce (14) de julio de dos mil veintidós
(2022)

Rad. 68-051-4089-001- 2021-00037-00

ASUNTO A RESOLVER

Corresponde al despacho proferir Sentencia Anticipada conforme al numeral 1° del artículo 278 del Código General del Proceso, dentro del proceso de SERVIDUMBRE, interpuesto por el señor ISRAEL GOMEZ SARMIENTO a través de su apoderado el Doctor OSCAR SEPULVEDA BADILLO, contra el señor LUIS ALFREDO RIVERA CORREA quien está representado en este proceso por la apoderada la doctora VIVIAN XIMENA HOLGUIN, teniendo en cuenta que no se vislumbra vicio que pueda conllevar a nulidad de lo actuado, amén de que concurren los presupuestos procesales esenciales, se acomete la tarea de decidir el fondo del litigio, en los siguientes términos.

I.- ANTECEDENTES

1. De la Demanda.

Mediante escrito presentado el 08 de junio de 2021, el señor **ISRAEL GOMEZ SARMIENTO** a través de apoderado presenta

demanda de IMPOSICION DE SERVIDUMBRE, contra **LUIS ALFREDO RIVERA CORREA**.

1.1 Las pretensiones de la demanda.

PRIMERO: Imponer servidumbre de transito sobre el predio LOTE TERRENO RURAL No. 3, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-40251; propiedad del señor LUIS ALFREDO RIVERA CORREA, a favor del predio la CEIBITA LOTE No. 02, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 319.26750 de propiedad del señor ISRAEL GOMEZ SARMIENTO, la servidumbre pretendida comprende una ampliación de la siguiente forma:

Norte: Con vía a casco urbano con una extensión de 3 metros.

Oriente: Con el predio 0527 (predio sirviente) de la vereda 003 catastralmente en una extensión de 28.1 metros.

Sur: Con quebrada o calo al medio en una extensión de 3 metros.

Occidente: Con predio 0527 (predio sirviente) de la vereda 003 catastralmente en una extensión de 28.1 metros.

SEGUNDO: Que mediante sentencia, se ordene fijar el valor a pagar por el demandante en favor del demandado, por concepto de compensación por la imposición de la servidumbre.

TERCERO: Que de conformidad con lo anterior, se ordene el registro de la sentencia de la imposición de servidumbre ante la oficina de registro e instrumentos públicos de San Gil.

1.2. Hechos de La Demanda

El señor Israel Gómez Sarmiento, adquirió el derecho real de dominio del predio denominado LA CEIBITA LOTE No. 2 del municipio de Aratoca, como consta en la escritura pública No. 2022 del día 19 de octubre de 2004, predio donde tiene su casa de habitación y ejerce actividades económica como la siembra de café; para ingresar al predio LA CEIBITA LOTE No. 2, dispone de una servidumbre de paso, la cual atraviesa el predio LOTE No. 3 RURAL de propiedad del demandado, que el señor Israel Gómez y su núcleo familiar se han visto afectados en razón del paso por la servidumbre hacia su predio, por obstáculos que coloca el señor demandado, tales como cerrar el camino y colocar portillo con candado, que imposibilita el paso de los integrantes de la vivienda del predio LA CEIBITA LOTE No.2, por

lo anterior el señor Israel Gómez presentó una querrela policiva por perturbación del tránsito ante la Inspección de Policía del municipio de Aratoca.

Por medio de la querrela se amparó de manera precaria y provisional la servidumbre de tránsito, se hizo necesario iniciar el proceso de imposición de servidumbre por parte del señor Israel Gómez para asegurar el ingreso de todos y cada uno de los víveres y productos agrícolas de su vivienda, para el ingreso y salida de su núcleo familiar y para realizar una buena explotación económica del predio dominante; el señor Israel Gómez requiere una ampliación de la servidumbre de tránsito para que el paso quede de 3 metros, teniendo así la servidumbre un área total de 84.30 metros cuadrados, cuyo valor es de DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$2.769.255) que es la suma que está dispuesto a pagar el demandante a manera de indemnización, esto de acuerdo al dictamen pericial aportado en la demanda.

II. TRAMITE PROCESAL

1. Del auto admisorio y su notificación.

La demanda fue admitida por auto del 09 de agosto de 2021.

El auto admisorio de la demanda fue notificada por aviso al demandado a través de la empresa postal INTERAPIDISIMO; el día 12 de noviembre de 2021, contesto la demanda dentro del término legal y propuso excepciones de Merito.

2. Contestación de la demanda:

En su respuesta recibida el 30 de noviembre de 2021, el demandado **LUIS ALFREDO RIVERA CORREA**, se oponen a las pretensiones de la demanda.

Y frente a los hechos manifiesta que:

Es cierto que el demandante adquirió el bien así como consta en la Escritura Pública 2022 del 19 de octubre de 2004, el cultivo de café es solo una manifestación por parte del apoderado de la parte

demandante, respecto a lo manifestado sobre la servidumbre que afecta el predio LOTE No. 3 no es cierto, la servidumbre gravada en la escritura pública 2022 del 19 de octubre de 2004, indica que “... como también con derecho de salida o camino por la medianía del LOTE No.1 de propiedad de ANIBAL MEJIA GALVIS, a salir a la carretera y al camino antiguo desde hace más de 40 años”, de lo que se concluye que el demandante tiene una servidumbre de la transito por el LOTE No. 1 y no por el LOTE No. 3 como manifiesta el demandante; el señor LUIS ALFREDO RIVERA CORREA ha cuidado su predio, cercando y cerrando el paso ya que en el no hay ningún gravamen de servidumbre que impida realizar estas obras, finalmente manifiesta que en caso de no haber acuerdo serán los peritos los encargados de determinar la servidumbre y la indemnización por los perjuicios que dicho gravamen pueda generar.

Propuso las siguientes excepciones de mérito:

- “INEXISTENCIA DE IMPONER SERVIDUMBRE DE TRANSITO”
- “POR TRATARSE EL PREDIO DE LA DEMANDANTE DE AQUELLOS LLAMADOS NO ENCLAVADOS”
- “INEXISTENCIA DE LA SERVIDUMBRE”.

3. Decreto Y Practicas De Pruebas:

Por auto de fecha del 23 de febrero de 2022, se citó a la audiencia del artículo 372, se decretaron las pruebas del proceso, la audiencia se inició el 05 de mayo de 2022, se realizó de forma presencial habiendo citado previamente a las partes procesales. En desarrollo de la audiencia se practicó la INSPECCIÓN JUDICIAL en los predios dominante y sirviente de este proceso, iniciando en el predio denominado “EL TOPE” Lote No. 3 rural, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-40251 de propiedad del demandado y que es donde inicia el camino hacia el acceso para el predio Dominante “LA CEIBITA”, con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-26750, ubicado en la vereda Clavellinas del municipio de Aratoca, procediendo a recorrer el camino existente verificando linderos, la explotación económica y las posibles alternativas de servidumbre por diferentes costados del predio, incluso descendiendo desde la vía nacional; en compañía del perito, constatando el camino

actual de servidumbre, sus características y las posibles adecuaciones en caso de ser favorable la imposición. Instando a las partes a llegar a un acuerdo, seguidamente se presenta dictamen pericial por parte del perito avalador de la parte demandante VICTOR ARMANDO DAZA CORREDOR; también el dictamen por parte del perito designado por el Juzgado CARLOS ANDRES GOMEZ CHACON, rindió su dictamen, una vez rendidos los dictámenes, ante la buena voluntad de las partes el titular del despacho las instó para lograr un acuerdo, después de un receso y la activa participación del Juez y los apoderados, las partes expresaron su intención de conciliar y llegar a un acuerdo por lo que las partes desistieron de las pruebas testimoniales y de las declaraciones y solicitaron la sentencia anticipada.

4. Conciliacion

Se surtió esta etapa conforme al artículo 372 del C.G.P., declarándose esta etapa exitosa pues las partes contaron con ánimo conciliatorio.

El acuerdo al que llegaron las partes en el presente proceso es imponer la servidumbre de tránsito en favor al predio denominado finca “LA CEIBITA LOTE No. 2”, la cual se está utilizando y esta se establecerá conforme a la medición presentada por el perito CARLOS ANDRES GOMEZ en su dictamen, la parte demandante a título de indemnización acordó pagar la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000), a la parte demandada, también asumirá los gastos de obra de arte, el cercado y afirmado del terreno de la servidumbre, en los términos mencionados quedo establecido el acuerdo.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Los presupuestos procesales se cumplen cabalmente en este proceso. En efecto, la demanda que dio origen a la iniciación del proceso reúne los requisitos que exige la ley, por lo que se da el presupuesto de demanda en forma. La capacidad para ser parte la tienen tanto el demandante como los demandados, quienes son personas naturales plenamente capaces. Aquéllas y éstas tienen además la debida

capacidad procesal y han comparecido representadas por mandatarios judiciales.

En cuanto a la competencia no cabe duda alguna que radica en este Juzgado por razón del factor funcional objetivo señalado en el art. 17-1, de la cuantía de que trata los artículos 25, 26-3, el factor territorial en el artículo 28-7 del C. G. del P.

2. Problema Jurídico

El problema jurídico que se plantea, consiste en determinar si se encuentran acreditadas las condiciones fácticas y jurídicas previstas en el Código Civil para la procedencia del reconocimiento de la servidumbre de tránsito que pretende el demandante imponiendo gravamen al terreno de las personas demandadas.

3. De la sentencia anticipada

Sobre la dilucidada figura procesal de la Sentencia Anticipada la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1902-2019 adujo: 1. “De acuerdo con lo reglado por el Código General del Proceso, es permitido que el juez si bien lo considera, y bajo el cumplimiento de ciertos parámetros legales, profiera sentencia anticipada. El artículo 278 *Ibíd*em, al respecto establece que «en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa» (se resalta). ...

De lo anterior, se desprende que los jueces tienen la obligación de, una vez advertido el no cumplimiento del debate probatorio o que de llevar este último a cabo resultaría inocuo, proferir el fallo sin adicionales trámites, en cabal cumplimiento de lo expuesto por los principios celeridad y economía procesal, que, en últimas, reclaman de la jurisdicción decisiones prontas, «*con el menor número de actuaciones posibles y sin 2 dilaciones injustificadas*». De no ser así, sería someter cada causa a una prolongación absurda, completamente injustificada, en contra de los fundamentos sustanciales y procesales que acompañan los trámites judiciales”. (Subraya fuera del texto).

En sentencia reciente, la Corte Suprema de Justicia, en sede de tutela, amplió sus consideraciones sobre la oportunidad para proferir sentencia anticipada: «De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia

anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento.¹

En el caso sub judice se presenta al mismo tiempo solicitud de las dos partes de común acuerdo, manifestada en la primera parte de la audiencia surtida y además las partes pusieron a consideración en acuerdo de voluntades en la misma diligencia donde transaban sus diferencias y al día siguiente cumplieron el mencionado acuerdo.

Adicionalmente, como nos encontrábamos en la etapa final, en la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., se cuenta con todos los documentos pertinentes, donde incluso se había practicado la inspección judicial y se había rendido el dictamen por parte de los peritos, también se da la circunstancia que no hay más pruebas por practicar.

Por lo anterior, es más que viable proceder a emitir sentencia anticipada.

4. De la servidumbre

Conforme al artículo 879 del Código Civil, “servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”. De esta definición puede colegirse que la estructuración de esta carga, supone la concurrencia de dos aspectos: pluralidad de inmuebles con propiedad radicada en distintas personas y necesidad del gravamen a favor de uno de ellos. En términos generales, el derecho de servidumbre puede considerarse como la estiba que se impone a una heredad para uso y utilidad de otra, perteneciente a persona distinta.

Ahora, las servidumbres se clasifican (i) en razón de su origen, pudiendo ser naturales, legales o voluntarias; (ii) por su ejercicio, derivándose en continuas y discontinuas; (iii) por sus señales externas, siendo aparentes o inaparentes y (iv) por la carga que soporta el predio sirviente, fluyendo en positivas o negativas.

En el primer grupo (naturales) se encasillan aquellas que provienen de la simple u original ubicación de los lugares, sin que medie voluntad alguna, por ejemplo la de aguas que supone la caída del

¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 27 de abril de 2020, rad. n.º 47001-22-13-000-2020-00006-01, MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

líquido y cuyo recorrido debe soportar el terreno ubicado en un nivel inferior. A la segunda, aquellas que por ministerio de la ley se configuran, verbi gratia, la de tránsito que ostentan los predios enclavados que por tal razón carecen de comunicación directa con una vía pública y cuya constitución tampoco requiere del consenso de los propietarios de los terrenos involucrados. Y finalmente a la tercera estirpe (voluntarias), corresponden aquellos gravámenes cuya fuente es el acuerdo de voluntades de los dueños de los terrenos pertinentes.

En lo atañero a las servidumbres legales, reiteramos que son aquellas que impone la ley aún contra la voluntad del dueño del predio sirviente. Estas a su vez pueden ser de interés público o simplemente privado y dan lugar a indemnización. Ejemplo tradicional de este género de carga es la servidumbre de tránsito contemplada en relación con los terrenos cuyo enclavamiento los despoja de toda comunicación directa con la vía pública.

Entonces siendo la servidumbre una carga que se encuentra sobre un predio o propiedad y que además beneficia a otra propiedad prestándole una utilidad, se cumple con las servidumbres una función social. Dicha función social de la propiedad la menciona la Constitución Política en su artículo 58 inciso segundo al expresar que la propiedad es una función social que implica obligaciones.

El predio que sufre el gravamen se denomina sirviente y el que recibe la utilidad de predio dominante; entonces hablamos de servidumbre activa respecto al predio dominante y pasiva en cuanto al predio sirviente.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en su sentencia de 28 de febrero de 1936, se refirió de la siguiente manera:

“Las servidumbres se hallan inseparablemente ligadas al fundo dominante, debido a que su esencia jurídica son derechos accesorios. De ahí una servidumbre no puede ser cedida, embargada o hipotecada separadamente, como tampoco pueda destacársela del fundo dominante para ser transportada. Las servidumbres no se transmiten sino activamente con la propiedad del predio dominante y, pasivamente, con el derecho de dominio sobre el predio sirviente”

Ahora, la teoría doctrinal referida que llevaba a extender la necesidad de la servidumbre a las heredades con accesos ineficientes o inadecuados, fue corroborada por la Corte Constitucional en sentencia C-544 de 2007, que declaró inexecutable la expresión “toda” que hacía

parte del texto del artículo 905 de la codificación civil sustantiva. Convoquemos uno de los apartes de dicho fallo:

“...Por el contrario, la sala considera que la servidumbre de tránsito, tal y como está regulada en la norma parcialmente acusada en esta oportunidad, no consagra una media idónea y necesaria para lograr todos los objetivos propuestos. En efecto, a pesar de que es pertinente y válido constitucionalmente que el Estado intervenga para facilitar el derecho a usar y disfrutar del bien enclavado, no lo es que esa intervención sólo resulte obligatoria cuando el inmueble colindante está totalmente incomunicado con la vía principal, pues en casos en los que a pesar de que el predio cuenta con una vía de acceso, esa no es adecuada para explotar, usar y gozar el bien, la condición legal de que exista destitución “total” con la vía pública, impide la adecuada explotación del bien. De hecho, un predio total o parcial pero gravemente incomunicado es básicamente improductivo y como tal, resulta contrario a la función social de la propiedad privada. De hecho, el uso adecuado del inmueble no es solamente una decisión individual y autónoma del propietario, es también un deber social que se impone.

Un ejemplo claro de esta imposición se encuentra en el artículo 6 de la ley 200 de 1936, según el cual la nación podría declarar extinguido el derecho de dominio sobre predios rurales que no son explotados...”

No se puede concebir un predio sin salida a la vía pública. Por ello, el Código Civil consagra la servidumbre de tránsito, que puede ser voluntaria o legal. Las partes deben ponerse de acuerdo sobre la servidumbre y sus modos. Señalarán el sitio adecuado, el predio de ella, la dimensión de la vía; si es para paso a pie, en bestia o en vehículo. Todo ello será motivo de acuerdo, el cual se elevará a escritura pública y se registrará. De inmediato surge el derecho real de servidumbre para el predio dominante, pero es posible que no haya acuerdo entre, y allí surge la idea de la servidumbre legal. La ley lo ordena. Se inicia el proceso de servidumbre, y el juez en sentencia, la reconocerá. No la decreta, sino que la reconoce, pues por ser ley, es anterior y superior a la decisión judicial.

Es importante acotar, que la sentencia C-544 de 2007, trae a colación apartes de la memorable sentencia de casación de la Corte Suprema de Justicia de 2 de septiembre de 1936 (G.J., T.XLIV, pág. 139)¹, que por considerarse pertinente e importante en la resolución del asunto

se transcriben así: “Del artículo 905 del C.C. pueden sacarse las siguientes conclusiones:

1°. Que la servidumbre legal de tránsito existe no sólo a favor de los fundos que carecen de todo acceso a la vía pública sino también de los que no tienen más que una salida insuficiente para la explotación de ellos;

2°. Que en la conveniencia social de la explotación del predio dominante encuentra dicha servidumbre su fundamento y al propio tiempo sus límites, sin que haya que hacer distinción alguna entre explotación agrícola o explotación industrial o explotación minera;

3°. Que la servidumbre legal no se constituye por título distinto del hecho mismo de la incomunicación, sino que existe de pleno derecho, porque es la ley la que directamente la establece, y es en consecuencia preexistente a toda determinación judicial, hasta el punto de que la necesidad de acudir a la justicia para el ejercicio efectivo de ella sólo depende de la situación de hecho existente: si el titular del derecho no necesita modificar los hechos existentes para conformarlos a su derecho, carece de interés la intervención de los jueces que, con su decisión, nada le agregan ni le quitan a ese derecho, sino que simplemente determinan, cuándo es el caso, un cambio en la situación de hecho preexistente;

4°. Que en consecuencia, la servidumbre de tránsito, cuando se trata de una servidumbre legal impuesta por la ley, existe independientemente de todo título (a menos que se entienda por tal, como entiende la Corte de Casación francesa, el hecho, mismo del encerramiento), porque la norma jurídica que los exige para las servidumbres discontinuas de todas las clases y para las continuas inaparentes sólo se refiere a las servidumbres voluntarias”. (Sentencia de 2 de septiembre de 1936. M. P. Eduardo Zuleta Ángel).

Los Requisitos

Ahora bien, en virtud de lo dispuesto en el artículo 905 del Código Civil, la jurisprudencia ha fijado como presupuestos para la imposición de una servidumbre de tránsito, los siguientes:

- i) El predio de quien solicita la servidumbre debe encontrarse incomunicado con el camino público,
- ii) Que la servidumbre solicitada fuere indispensable para el uso y beneficio del predio reclamante.
- iii) Que el titular del predio demandante pague el terreno que se requiere para la servidumbre de paso.

5. Sobre la Conciliación

Sobre este tema debemos recordar que, en materia de conciliación en Derecho Civil, son conciliables, transigibles o desistibles los asuntos que sean competencia de los jueces civiles y que cumplan los siguientes requisitos:

- Debe tratarse de relaciones o situaciones jurídicas de contenido patrimonial o económico.

- Estar referidas a derechos y obligaciones originados en la autonomía privada de la voluntad, como los negocios y los contratos, o de manera inmediata en la ley, como la responsabilidad por daños.
- Que esas relaciones y situaciones no sean de carácter mercantil, de familia, ni de derecho sucesoral.
- Deben ser conciliables, transigibles o desistibles.
- Que no exista expresa prohibición legal.

En el presente caso se trata de un asunto conciliable pues se está definiendo la imposición de una servidumbre en inmuebles que no pertenecen a incapaces ni a menores de edad.

Se está resolviendo un conflicto de naturaleza civil, la controversia es susceptible de transacción, vale decir, pues se trata de asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición, como lo es el establecimiento de una servidumbre o gravamen a un gravamen al dominio.

Encuentra respaldo en lo dispuesto en la ley 640 de 2001, artículo 43 en armonía con lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 372 del C.G.P. y la nueva ley 2220 de 2022.

Debemos analizar además si se cumplen los presupuestos para aprobarla.

De manera reiterada, la jurisprudencia ha señalado que la conciliación se someterá a los siguientes supuestos de aprobación²:

1. Que no haya operado el fenómeno de la caducidad (art. 61 Ley 23 de 1991, modificado por el art. 81 Ley 446 de 1998, modificados por la ley 2220 de 2022).
2. Que el acuerdo conciliatorio verse sobre acciones o derechos económicos disponibles por las partes (art. 59 Ley 23 de 1991 y 70 Ley 446 de 1998, modificados por la ley 2220 de 2022).
3. Que las partes estén debidamente representadas y que estos representantes tengan capacidad para conciliar.
4. Que el acuerdo conciliatorio cuente con las pruebas necesarias, no sea violatorio de la ley o no resulte lesivo para el patrimonio público.

Conforme a lo anterior, se procede a estudiar si el acuerdo conciliatorio logrado entre las partes, reúne los requisitos atrás definidos para su aprobación.

² Ver, entre otras, las providencias radicadas bajo los números: 21.677, 22.557, 23.527, 23.534 y 24.420 de 2003. Sección Tercera, Consejo de Estado.

- Que no haya operado el fenómeno de la caducidad, este requisito se cumple pues esta acción puede presentarse en cualquier momento conforme a las circunstancias de necesidad de la servidumbre.
- También el acuerdo versa sobre aspectos que pueden ser disponibles por las partes, la misma ley (Artículo 937 C.C.) establece que se pueden resolver los conflictos de convivencia relacionados con el uso y la tenencia de la tierra y que derivan en perturbaciones a la tenencia, posesión, ocupación o propiedad, como el daño de cercas, quemas de cultivos descontroladas, situaciones con animales, entre otras. Igualmente, los asuntos relacionados con servidumbres, como impedir el acceso a una fuente de agua o impedir el acceso a un camino.
- En la audiencia donde se logró la conciliación las partes estuvieron presentes, tiene plena capacidad y además estuvieron debidamente representadas por sus abogados.
- El acuerdo conciliatorio cuenta con las pruebas necesarias, no se vislumbra que sea violatorio de la ley ni tampoco que pueda resultar lesivo para el patrimonio público.

Respecto a las pruebas suficientes en el proceso, tenemos:

La parte actora, en ejercicio de la acción, allegó con la demanda, los documentos a que alude el artículo 376 del C.G.P. y también obra la inspección judicial realizada por el juzgado, veamos:

(i) Certificado de tradición del predio dominante, con matrícula No. 319-26750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil y Escritura Publica No. 2022 de la Notaria Primera de San Gil, por medio de la cual el señor ISRAEL GOMEZ SARMIENTO (demandante), adquirió el predio dominante.

(ii) Certificado de tradición del predio sirviente, con matrícula No. 319-40251 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil y Escritura Publica No. 1268 de la Notaria Segunda de San Gil, por medio de la cual el señor LUIS ALFREDO RIVERA CORREA (demandado), adquirió el predio sirviente.

(iii) Plano correspondiente al área requerida para el paso de la servidumbre y dictamen pericial elaborado por el perito VICTOR ARMANDO DAZA, quien establece el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre, cuyo avalúo está en la suma de \$2.769.255, que deberán pagarse al predio sirviente.

(iv) Certificado catastral del predio sirviente, con matricula No. 319-40251 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

(v) Otros documentos necesarios para este asunto: oficio de Planeación Municipal, recibos de pago impuesto, fotocopia de documentos de identificación del demandante y registro fotográfico.

(vi) La INSPECCIÓN JUDICIAL realizada a los predios involucrados en este proceso el 05 de mayo del 2022, en la vereda Clavellinas, barrio el Zulia.

En diligencia de Inspección Judicial a los predios objeto de este proceso denominados “LOTE No. 3” (sirviente) identificado con Matricula Inmobiliaria 319-40521 de la ORIP de San Gil, con código único predial 68-051-00-00-0003-0527-000, de propiedad del señor LUIS ALFREDO RIVERA CORREA, y el predio denominado “LA CEIBITA LOTE No. 2” identificado con Matricula Inmobiliaria 319-26750, y numero único predial 68-051-00-00-0003-0419-000 de propiedad del señor ISRAEL GOMEZ SARMIENTO, en asocio del perito y tomando en consideración el plano allegado como complemento de su dictamen, a la que comparecieron todas las partes, se realizó el recorrido por los predios, se observó que efectivamente existe una servidumbre y que atraviesa el predio del señor LUIS ALFREDO RIVERA, también se realizó el recorrido hacia el lindero del predio denominado “LA LOMA” identificado con numero único predial 68-051-00-00-0003-0333-000, ya que mediante escritura 2022 del 19 de octubre de 2004 se daba garantía de accesibilidad al predio “LA CEIBITA LOTE No.2” en el lugar no se encontró vestigios de algún camino y se pudo observar que el terreno presenta una pendiente alta y no ofrece seguridad para realizar servidumbre por otra parte para salir a la via nacional; se escucharon los dictámenes del evaluador VICTOR ARMANDO AZA y el perito designado por el Juzgado el ingeniero CARLOS ANDRES GOMEZ JOYA.

Así mismo se destaca que el acuerdo fue cumplido por las partes, toda vez que los apoderados posteriormente allegan memorial donde informan que la parte demandante ISRAEL GOMEZ SARMIENTO realizó el pago total el día 6 de mayo de 2022 del compromiso adquirido en razón a la conciliación realizada el 5 de mayo de 2022 por valor de CUATRO MILLONES DE PESOS a favor del señor LUIS ALFREDO RIVERA CORREA, quedando de esta manera cumplido a cabalidad el acuerdo.

5. CASO CONCRETO

En desarrollo del problema jurídico planteado, tenemos que, en la diligencia de inspección judicial en presencia de los intervinientes a la diligencia se evidencio que existe un camino por el cual se transita de a pie y en motocicleta y es usado por los residentes en el predio “LA CEIBITA LOTE No. 2” los cuales han accedido a este predio por medio de una servidumbre de tránsito que por no estar constituida por medio de una escritura pública y no estar registrada en el folio de matrícula del predio “LOTE No.3” se ha establecido de hecho por alrededor de 18 años de manera pacífica.

Se encontró que debido a la topografía del terreno es inviable, difícil y de alto impacto ambiental, la construcción de una vía o camino alternativo al existente por otro sector.

Es imperativo que se imponga la constitución de la servidumbre para garantizar el acceso al predio “LA CEIBITA LOTE No.2”, sobre el camino existente que se encuentra ubicado en el predio “LOTE No. 3”; que esta zona es necesaria para la imposición de la servidumbre.

Que las partes en audiencia de la que trata el artículo 372 y 392 del C.G.P, después de la inspección judicial y de escuchar a los peritos, realizaron un acuerdo para imponer la servidumbre de tránsito en favor al predio denominado finca “LA CEIBITA LOTE No. 2”, la cual se está utilizando y esta se establecerá conforme a la medición presentada por el perito CARLOS ANDRES GOMEZ en su dictamen, la parte demandante a título de indemnización acordó pagar la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000), a la parte demandada, que también asumirá los gastos de obra de arte, el cercado y afirmado del terreno de la servidumbre, así mismo solicitando sentencia anticipada.

Respecto del informe técnico presentado por el perito designado por el despacho, observa el despacho que en el mismo se realizó un examen detallado del predio sirviente, se evidencia de manera técnica la destinación o uso actual del inmueble, se hace referencia sobre los métodos valuatorios con su respectivo análisis y la metodología empleada y aplicada, presenta igualmente las observaciones generales como conclusiones del trabajo presentado. Estableciéndose lo siguiente:

SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO:

Servidumbre Activa al Predio Dominante LA CEIBITA LOTE 2, identificado con Matricula Inmobiliaria 319-26750, y Número Único Predial (NUPRE) 68-051-00-00-0003-0419-000, ubicado en la vereda Clavellinas, Municipio de Aratoca, Departamento de Santander.

Servidumbre Pasiva al Predio Sirviente LOTE 3, identificado Matricula Inmobiliaria 319-40521, Número Único Predial (NUPRE) 68-051-00-00-0003-0527-000, ubicado en la vereda Clavellinas, Municipio de Aratoca, Departamento de Santander.

LINDEROS: El EJE de la servidumbre cuenta con una longitud total de 30 metros lineales, se ubica en la zona central del predio Sirviente, iniciando en el punto 01 con coordenadas X=4997845.8 m.E. Y=2297188.2 m.N. lindero Noreste con la Carrera 6 del Municipio de Aratoca, avanza en línea quebrada con una longitud de 13 metros lineales en sentido Sur con un ángulo de $178^{\circ}3'24''$, hasta el punto 02 con coordenadas X=4997845.3 m.E. Y= 2297175.2 m.N., continua por la zona central del predio Sirviente, en línea quebrada con una longitud de 10.5 metros lineales en sentido Sureste con un ángulo de $156^{\circ}24'42''$, hasta el punto 03 con coordenadas X= 4997849.5 m.E. Y= 2297165.6 m.N., continua por la zona central del predio Sirviente, en línea quebrada con una longitud de 6.5 metros lineales en sentido Sureste con un ángulo de $115^{\circ}15'36''$, finalizando en el punto 04 con coordenadas X=4997855.4 m.E. Y=2297162.8 m.N. lindero Este con el predio dominante LA CEIBITA LOTE 2 identificado con matricula inmobiliaria 319-26750 y numero único predial NUPRE 68-051-00-00-0003-0419-000, Quebrada La Quinta al medio.

EL POLÍGONO de la servidumbre, formado al proyectar dos líneas paralelas a 0.75 metros a cada lado del eje, crea una faja de terreno, cuya cabida asciende a 45 Metros Cuadrados.

Ahora sobre el ancho de la servidumbre el despacho considera que como lo ha definido la doctrina La anchura de la servidumbre de paso será la que baste a las necesidades del predio dominante. No se logró demostrar porque se solicitaba un ancho de tres metros, la necesidad radica en el tránsito de personas, animales y motocicletas, solo para uso familiar, por lo que se considera que un ancho de un metro y medio (1.50m) es más que suficiente.

Por lo que entonces el AREA que abarcaría esa servidumbre en la parte del predio sirviente del demandado equivaldría a 45M2.

Los argumentos anteriormente expresados nos permiten concluir que con base al acuerdo llegado por las partes se puede proceder al reconocimiento del derecho a la servidumbre de tránsito, pues se acreditó la existencia de ambos predios y que hay uno que requiere acceso, de igual manera se acreditó que pertenecen a dueños diferentes y que un predio está incomunicado con el camino público.

En consecuencia ante el ánimo conciliatorio expresado por las partes el que se considera que ha sido de manera clara, expresa y voluntaria, y que abarca a todas las partes tanto demandantes como demandados, que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y hallándose reunidos todos los presupuestos procesales y al haber llegado las partes a un acuerdo, y con fundamento en lo dispuesto en la Ley 640 de 2001 modificada por la ley 2220 de 2022, igualmente en atención a los principios de Celeridad y Economía procesal, se procede a dictar la respectiva providencia en razón a las consideraciones expuestas anteriormente aprobando el acuerdo a que han llegado las partes.

En conclusión, se dictará sentencia anticipada dentro del proceso de imposición de servidumbre de tránsito, teniendo en cuenta la conciliación realizada por las partes, que no hay pruebas por realizar debido al acuerdo, el acuerdo abarca a todas las partes en el proceso presente.

Otras determinaciones.

Los honorarios del perito fueron fijados en audiencia, así: como honorarios definitivos al perito la suma equivalente a UNO PUNTO CINCO (1.5) salarios Mínimos Legales Mensuales vigentes, equivalentes a la suma de \$1.500.000.00, que ya fueron cancelados por la parte demandante y gastos previos para venir a efectuar la pericia.

Por haber llegado a un acuerdo las partes este juzgado se abstiene de condenar en costas.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARATOCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: ACEPTAR y APROBAR en todas sus partes el acuerdo a que han llegado los señores ISRAEL GOMEZ SARMIENTO, identificado con cedula de ciudadanía No. 5.575.991 expedida en Aratoca, en su calidad de demandante y el demandado LUIS ALFREDO RIVERA CORREA identificado con cedula de ciudadanía No. 5.704.924 expedida en Piedecuesta, y que consiste en lo siguiente:

Las partes de común acuerdo aceptan establecer e imponer la servidumbre de tránsito en favor al predio denominado finca "LA CEIBITA LOTE No. 2", la que se está utilizando y que queda conforme a la medición presentada por el perito CARLOS ANDRES GOMEZ en su dictamen, la parte demandante a título de indemnización reconoció y canceló la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000), a favor de la parte demandada, el demandante también asumirá los gastos de obra de arte, el cercado y afirmado del terreno de la servidumbre.

Como consecuencia de lo anterior,

SEGUNDO: IMPONER SERVIDUMBRE LEGAL DE TRANSITO PEATONAL Y PARA VEHICULOS TIPO MOTOCICLETA, a favor del señor ISRAEL GOMEZ SARMIENTO, identificado con cedula de ciudadanía No. 5.575.991 expedida en Aratoca, sobre el predio denominado "LOTE No. 3" (sirviente) identificado con Matricula Inmobiliaria 319-40521 de la ORIP de San Gil, con código único predial 68-051-00-00-0003-0527-000, ubicado en la vereda Clavellinas, Municipio de Aratoca, Departamento de Santander, de propiedad del señor LUIS ALFREDO RIVERA CORREA identificado con cedula de ciudadanía No. 5.704.924 expedida en Piedecuesta; para el predio denominado "LA CEIBITA LOTE No. 2" identificado con Matricula Inmobiliaria 319-26750, y número único predial 68-051-00-00-0003-0419-000, ubicado en la vereda clavellinas del Municipio de Aratoca, Departamento de Santander.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

El área de terreno de la servidumbre será de **CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (45M²)**; con base en el camino ya existente que atraviesa el "LOTE No. 3" (sirviente) hasta llegar al predio "LA CEIBITA LOTE No. 2", teniendo en cuenta una anchura de 1.50m en promedio y una longitud total

de 30 metros lineales. La servidumbre está comprendida dentro de los siguientes linderos especiales:

El EJE de la servidumbre, se ubica en la zona central del predio Sirviente, iniciando en el punto 01 con coordenadas X=4997845.8 m.E. Y=2297188.2 m.N. lindero Noreste con la Carrera 6 del Municipio de Aratoca, avanza en línea quebrada con una longitud de 13 metros lineales en sentido Sur con un ángulo de $178^{\circ}3'24''$, hasta el punto 02 con coordenadas X=4997845.3 m.E. Y= 2297175.2 m.N., continua por la zona central del predio Sirviente, en línea quebrada con una longitud de 10.5 metros lineales en sentido Sureste con un ángulo de $156^{\circ}24'42''$, hasta el punto 03 con coordenadas X= 4997849.5 m.E. Y= 2297165.6 m.N., continua por la zona central del predio Sirviente, en línea quebrada con una longitud de 6.5 metros lineales en sentido Sureste con un ángulo de $115^{\circ}15'36''$, finalizando en el punto 04 con coordenadas X=4997855.4 m.E. Y=2297162.8 m.N. lindero Este con el predio dominante LA CEIBITA LOTE 2 identificado con matricula inmobiliaria 319-26750 y numero único predial NUPRE 68-051-00-00-0003-0419-000, Quebrada La Quinta al medio.

EL POLÍGONO de la servidumbre, formado al proyectar dos líneas paralelas a 0.75 metros a cada lado del eje, crea una faja de terreno, cuya cabida asciende a 45 Metros Cuadrados.

2. La zona sobre la cual se pretende imponer la servidumbre ya se halla demarcada por un camino que atraviesa el predio “LOTE No. 3” hasta llegar al predio “LA CEIBITA LOTE No. 2”, se encuentra localizada dentro del plano elaborado por el perito.

TERCERO: TENGASE POR ENTREGADA LA MENCIONADA SERVIDUMBRE, A PARTIR DE LA EJECUTORIA de esta sentencia, y en consecuencia AUTORIZAR EN FORMA DEFINITIVA al señor ISRAEL GOMEZ SARMIENTO la ejecución de las obras necesaria para el goce y ejercicio de la servidumbre.

Los gastos de adecuación del terreno para tránsito de personas, animales y motocicletas (de ser necesario) y de demarcación de la servidumbre efectuando la limpieza de la maleza que se encuentran en el camino, serán de cuenta de la parte actora.

CUARTO: ADVERTIR con los apremios legales, a la parte demandada el señor LUIS ALFREDO RIVERA CORREA, que deben permitir realizar a la parte demandante las obras de adecuación y demarcación del camino -servidumbre de tránsito a que se hace alusión en ésta sentencia, y la PROHIBICION de siembra de árboles, construir cualquier tipo de edificaciones, colocar obstáculos que impidan el libre ejercicio del derecho de servidumbre.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la Inscripción de la demanda en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria N° 319-40521 y 319-26750, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil. Líbrese oficio por secretaría, cuyo impulso estará a cargo de las partes.

SEXTO: ORDENAR LA INSCRIPCION DE LA PRESENTE SENTENCIA en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, en los folios de matrícula inmobiliaria N° 319-40521 (predio sirviente) y 319-26750 (predio dominante). Para tal efecto ofíciase por secretaría al señor Registrador para que proceda de conformidad, a costa de la parte demandante expídase las copias auténticas del acta de esta sentencia y anéxese copia del respectivo plano.

SEPTIMO: Sin lugar a condena en costas ni agencias en derecho a las partes del proceso, en virtud del acuerdo de conciliación.

OCTAVO: DECLARAR terminado el presente proceso.

NOVENO: Cumplidas las actuaciones aquí ordenadas, archivar el proceso en forma definitiva.
Las actuaciones y actas se incorporaran a los archivos digitales de este juzgado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

GABRIEL ISAAC SUAREZ CORREDOR
Juez Promiscuo Municipal de Aratoca.

Firmado Por:
Gabriel Isaac Suarez Corredor
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Aratoca - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **768a9847ff374163f8adb9d282795f56899c6c0ce1149fa223b9e2c6a95761fd**

Documento generado en 14/07/2022 06:27:05 PM

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