

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicación No. 13836318900220170015800.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. Turbaco – Bolívar, Abril cuatro (04) de Dos mil Veintidós (2.022).

SENTENCIA No. 037.

1. ASUNTO A DECIDIR

Procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del presente proceso.

2. ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el 25 de Julio de 2.017, pretende la parte demandante Hacienda Polvo Azul Espinoza y Cía S. en C., que se imponga servidumbre de tránsito a favor de 76 predios que conforman el proyecto Polvo Azul Campestre, algunos de estos bajo su titularidad y otros que actualmente se encuentran enajenados, conforme al loteo contenido en la Escritura Pública No. 419 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaría Única de Arjona – Bolívar, distinguidos con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

060 – 305125, 060 – 305126, 060 – 305127, 060 – 305128, 060 – 305129, 060 – 305130, 060 – 305131, 060 – 305133, 060 – 305134, 060 – 305135, 060 – 305136, 060 – 305139, 060 – 305142, 060 – 305143, 060 – 305144, 060 – 305145, 060 – 305146, 060 – 305147, 060 – 305148, 060 – 305149, 060 – 305150, 060 – 305151, 060 – 305152, 060 – 305153, 060 – 305159, 060 – 305160, 060 – 305161, 060 – 305162, 060 – 305163, 060 – 305164, 060 – 305165, 060 – 305166, 060 – 305167, 060 – 305168, 060 – 305169, 060 – 305170, 060 – 305171, 060 – 305172, 060 – 305175, 060 – 305176, 060 – 305177, 060 – 305178, 060 – 305179, 060 – 305180, 060 – 305181, 060 – 305182, 060 – 305183, 060 – 305184, 060 – 305185, 060 – 305187, 060 – 305188, 060 – 305189, 060 – 305190, 060 – 305191, 060 – 305192, 060 – 305193, 060 – 305194, 060 – 305195, 060 – 305196, 060 – 305197, 060 – 305198, 060 – 305199 y 060 – 305200.

Así como los siguientes:

(060 – 305132, 060 – 305137, 060 – 305138, 060 – 305140, 060 – 305141, 060 – 305154, 060 – 305155, 060 – 305156, 060 – 305157, 060 – 305158, 060 – 305173, 060 – 305174 y 060 - 305186)

A su vez, a cargo de predio de propiedad de la demandada, La Longobarda SAS., identificado con FMI No. 060-167514, ubicado en los límites de los municipios de Arjona y Turbaco – Bolívar.

Particularizados los predios dominante, sirviente y el área a afectarse por el gravamen en el hecho sexto de su libelo lo que se respaldó con informe pericial de Ingeniero Civil, se estableció:

I – Identificación de los Predios Dominantes:

Son setenta y seis (76) los Predios Dominantes (Del folio 060 – 305125 al folio 060 – 305200), predios que se localiza en jurisdicción del municipio de Turbaco (Bolívar) y que son el resultante de un LOTEJO que se hizo mediante la Escritura Pública N° 419 del

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

7 de septiembre de 2.016 de la Notaría Única de Arjona, la cual se encuentra registrada, loteo que corresponde al proyecto denominado POLVO AZUL CAMPESTRE. ✓

Ese loteo se hizo sobre el denominado **LOTE B**, predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. **060 – 304659** y la referencia catastral No. **00 – 02 – 0002 – 0001 – 000**, el cual contaba con un área total de **45 HAS. + 8.056.62 Metros. 2.** (Área de lotes: 44 Has. + 4.131.20 Metros 2 y Área de vías: 13.925.42 Metros 2), el cual se identifica así en dicha escritura:

Por el **NORTE**, con terreno propiedad de la sociedad Hacienda Polvo azul Espinoza y Cia. Y mide en línea quebrada 1.194 metros con 77 cms. Por el **ESTE**, con terreno propiedad de la sociedad Hacienda Polvo azul Espinoza y Cia. Y mide en línea recta y quebrada 376 metros con 99 cms. Por el **SUR**, con fundos de José M. Díaz y Margara R. Vda. De Pereira y mide 1.203 metros con 65 cms. Por el **OESTE**, con fundos de propiedad de Santiago Hernández y del señor Verhels y mide 353 metros con 3 cms.

II – Identificación del Predio Sirviente:

Identificado con la matrícula inmobiliaria No. **060 – 167514**, la Referencia Catastral N° **00 – 01 – 0001 – 0716 – 000**, predio que se localiza en jurisdicción del municipio de Arjona (Bolívar), con un área de 59 Has. + 6.306 metros., de propiedad de **LA LONGOBARDA S.A.S.** y cuyos linderos y medidas aparecen así en la escritura pública No. 2.327 del 31 de mayo de 2.007 de la Notaría Tercera de Cartagena:

Por el **NORTE**, con predio que es o fue de Rafael Espinoza y mide 472 metros, por el **SUR**, antigua línea del ferrocarril Cartagena – Calamar en medio, con propiedad que es o fue de la señora Rosa Simancas de Díaz y con el potrero Aguas Vivas y mide 766 metros, por el **ESTE**, con predio que es o fue de la señora Rosa Simancas de Díaz y mide 712 metros y por el **OESTE**, con predio que es o fue de sucesores de Juvenal Díaz Beltrán y mide 1.121 metros.

2

El acceso a la servidumbre se realiza tomando la carretera troncal de occidente, sentido Arjona a Turbaco, llegando a un punto sobre dicha vía en el cual se dobla hacia la derecha (este) tomando la antigua línea de ferrocarril Cartagena – Calamar, la cual hoy día es una vía de zorra compactada, localizada a la margen derecha del conjunto habitacional denominado La Hacienda. De la carretera Troncal de Occidente 8º sea, desde el punto donde se dobla a la derecha) principia la servidumbre con una distancia inicial de 1.117 metros, luego de los cuales, haciendo un giro a la izquierda o norte, se continúa con la servidumbre pero ya en terreno de propiedad de La Longobarda SAS, en una distancia de 911.20 metros, hasta llegar a la entrada del Proyecto Polvo Azul Campestre.

El área de servidumbre que se localiza en predio de propiedad de la Longobardda SAS, se identifica así:

Por el Norte: Colinda con la Hacienda Polvo Azul y mide seis metros (6.00 mts);
por el Sur: Colinda con la antigua línea del ferrocarril Cartagena – Calamar y mide seis metros (6.00 mts);
Por el Oeste: Colinda con la Finca La Florida y mide 911.20 mts y
por el Este: Colinda con la finca Longobarda y mide 911.20 mts.
Área: 5.467 metros cuadrados.

Admitido el libelo demandatorio con auto del 07 de septiembre de 2017, fue trabada la litis el 28 de septiembre de esa misma anualidad, mediante notificación personal de la señora Noris Bonizzoni, quien acreditó la calidad de Representante Legal de La Longobarda SAS; a su vez, conferido poder para el ejercicio de sus intereses, se

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

radicó contestación de la demanda con excepción de fondo denominada: “Ausencia del derecho a demandar por petición temeraria, ya que se basa en un hecho falso” allegando el correspondiente informe pericial de ingeniero civil y realizando también la oposición a la indemnización en el eventual caso de concederse la servidumbre deprecada.

En desarrollo de la audiencia inicial el 03 de octubre de 2.018, se practicó interrogatorio oficioso a las partes, recibándose declaración al señor Luis Miguel Espinosa Posada como representante legal de la demandante Hacienda Polvo Azul Espinoza y Cía S. en C. y a la señora Noris Bonizzoni como Representante Legal de La Longobarda SAS.

Seguidamente, agotadas las demás fases, se tuvo como prueba documental la obrante con la demanda, su contestación y el memorial que describió la excepción de fondo propuesta; a su vez, se ordenó la recepción de testimonios a cargo de la parte actora e interrogatorio de peritos ingenieros civiles.

Instalada audiencia para la instrucción el 30 de enero de 2.019, fueron recepcionados los testimonios de los señores Luis Gustavo Toloza Capataz y Luis Alberto Buelvas Manjarrez, en tanto que el apoderado de la parte demandante renunció a los testimonios de Víctor Oswaldo Peñaranda Villamizar y Marlon Adrián Tous Hernández; también se practicó el interrogatorio a peritos ingenieros civiles, dejando el acto suspendido para retomar el 10 de mayo de esa misma anualidad para la práctica de inspección judicial.

En ese sentido, en desarrollo de dicha diligencia se pudo constatar la existencia de tres vías de acceso con las que contarían los predios objeto de demanda, una de las cuales (acceso a través del condominio Villas del Palmar), no permite el acceso por estar interrumpido por construcción privada denominada “Finca Autosostenible la Fe” y en cuanto al acceso en inmediaciones del municipio de Turbaco (Vía al matadero o camino a Polvo Azul) le falta mantenimiento, lo que impide el tránsito en vehículos livianos.

Cumplido con ello, el Despacho para mejor proveer ordenó la vinculación de la Secretaría de Planeación Municipal y/o entidad que haga sus veces de los municipios de Turbaco y Arjona – Bolívar, con el objeto de aclarar en mejor manera aspectos relativos a la naturaleza de las vías existentes y demás aspectos derivados de la misma.

A su vez, fue dispuesta la siguiente medida transitoria: “ que el cierre de la manga a la que se accede a través del Portón correspondiente al bien con FMI No. 060-167514 de propiedad de la demandada, cuyos linderos y medidas son de conocimiento, será de 2 tipos: 1. de 06:00 de la tarde a 06:00 de la mañana cierre con candado, la señora Noris Bonizzoni representante legal de la sociedad demandada tendrá lista que le facilitará el apoderado de la parte demandante Fabián Rodríguez Castaño para permitir el acceso y esta se compromete a entregar copia de las llaves para el ingreso. 2. El otro cierre va de las 06:01 de la mañana a las 05:59 de la tarde permaneciendo cerrado el Portón pero sin candado. Las partes fueron notificadas en estrado...”

Programada la continuación de la actuación para el 21 de febrero de 2.020, se instaló la audiencia profiriendo auto sobre requerimientos varios, previamente a fijar fecha y hora para la continuación de audiencia para los efectos del Art. 373 del CGP y en ese sentido, se ordenó: vincular al proyecto Polvo Azul Campestre, con el objeto de integrar debidamente el contradictorio por activa, en los términos del Art. 61 del C.G.P. El proceso se suspendería hasta tanto fuera cumplida su comparecencia. También se instó al Representante Legal del proyecto Polvo Azul Campestre, para que indicara el nombre completo, identificación y dirección para

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

efectos de notificaciones de los actuales propietarios de los predios con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 060-305132, 060-305137, 060-305138, 060-305140, 060-305141, 060-305154, 060-305155, 060-305156, 060-305157, 060-305158, 060-305173, 060-305174 y 060-305186 y los que en el curso del presente asunto se hayan enajenado, a quienes se le convocará como litisconsortes facultativos de la parte actora. Así mismo vincular a la empresa Electricaribe S.A. E.S.P. en calidad de tercero con interés por intermedio de su Agente interventora Doctora Angela Patricia Rojas Combariza y sobre lo relativo a la posible alteración de las pretensiones de la demanda y el valor indemnizatorio, por la instalación de postes de energía eléctrica en la franja de terreno objeto de litis, se solicitó complementación de los dictámenes presentados por los peritos ingenieros civiles de las partes.

Siendo así, en fecha 09 de Marzo de 2.020, fue allegado memorial poder conferido por Candelaria E. Vargas Torres, en calidad de apoderada general de la Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P. a la abogada María Cristina Mastrodomenico Benítez, quien en la misma fecha recibió notificación personal en nombre de dicha entidad, sin realizarse actuaciones adicionales.

También es importante tener en cuenta que, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante Decreto 385 del 12 de marzo de 2020, por el Covid 19, enfermedad, catalogada por la Organización Mundial de la Salud, como emergencia en salud de impacto mundial, el Consejo Superior de la Judicatura, expidió varios Acuerdos que ordenaron cierre extraordinario de todos los Juzgados en Colombia y suspender los términos judiciales en materia civil entre el 16 de marzo y el 30 de junio de 2020 entre los cuales tenemos los siguientes: PSCJA20-11517, PSCJA20-11518, PSCJA20-1151711519, PSCJA20-11520, PSCJA20-11521, PSCJA20-11526, PSCJA20-11527, PSCJA20-11529, PSCJA20-11532, PSCJA20-11546, PSCJA20-11549 y por lo tanto, que la suspensión de términos se mantuvo durante tres meses y medio, empezando a correr nuevamente los mismos el 1 de julio del 2.020.

A su vez, conforme venía ordenado al representante del extremo actor, este allegó las comunicaciones remitidas para asegurar, en los términos de los Arts. 291 y 292 del CGP, la vinculación de los litisconsortes facultativos actuales propietarios de los predios enajenados por el Proyecto Polvo Azul Campestre que fueron indicados por el Despacho desde 21 de febrero de 2.020, así como los que en el curso del presente asunto se hayan enajenado, en ese sentido el apoderado de la sociedad demandante, allegó sendos memoriales mediante el buzón electrónico institucional de esta unidad judicial en fechas 02 de Septiembre de 2.020, 19 de Octubre de 2.020 y 18 de Enero de 2.021, a fin de incorporar poderes y certificados de tradición y libertad a fin de acreditar la titularidad de derechos reales de los sujetos a vincular y en tal virtud, con auto del 23 de febrero de 2.021, se le reconoció también como apoderado de los litisconsortes facultativos actuales propietarios de los siguientes predios producto del loteo realizado por la demandante:

060-305132 Víctor Oswaldo Peñaranda Villamizar y Maritza Suarez Villareal
060-305137 Marlon Adrian Tous Hernández
060-305138 Ramón Raúl Pérez Yepes
060-305154 Emelda Esther Figueroa De Voz
060-305155 Hugoberto Alcazar Martínez y Rosenda Gonzalez De Alcazar
060-305156 Arifa Díaz Romero
060-305157 Zoila Andrea Mendoza Tous
060-305158 José Gabriel De la Vega Jiménez
060-305173 Rangel Antonio Tapia Espinosa y Gustavo Rafael Cardona Herrera
060-305174 Zoila Andrea Mendoza Tous
060-305186 Doris Del Carmen García Hernández y Angel Fernández Martínez
060-305187 Ignacio José Espinosa López

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

060-305139 Claudia Berrio García
060-305159 María del Socorro Mestre Cabarcas

De otra parte, en esa instancia procesal, se le requirió al apoderado de la parte demandante, para que cumpliera la vinculación del proyecto Polvo Azul Campestre en los términos del Art. 61 del CGP, reiterando que el proceso se suspendería durante dicho término y también se le requirió al perito de la parte demandante, Marcelo Peña Pomares, a fin que complementara su dictamen en lo relativo a la posible alteración del valor indemnizatorio por la instalación de postes de energía eléctrica por la sociedad demandada en la franja de terreno objeto de litis.

Agotados los presupuestos procesales, mediante auto del 30 de julio de 2021, le fue reconocida personería adjetiva al abogado Fabian Rodríguez Castaño, también como representante de la señora Beatriz Helena Pérez Pérez, en su condición de propietaria del predio con FMI No. 060-305141 y litisconsorte facultativa de la parte demandante. En cuanto al bien con FMI No. 060-305140 este indicó que no ha sido transferido por la demandante.

De otra parte, comoquiera que fue manifestado bajo la gravedad del juramento también por el apoderado de la parte demandante, que el Proyecto Polvo Azul Campestre no tiene la calidad de persona jurídica distinta a la Hacienda Polvo Azul Espinosa S en C, fue revocada la disposición de vincularla y dando aplicación al Art. 231 del CGP para la adición del dictamen al experticio de la parte demandante en lo relativo a la aparente variación de la franja objeto de litis y el valor de la indemnización por \$ 8'063.881,7, se procedió a señalar fecha para la continuación de la audiencia para los efectos del Art. 373.

En ese sentido, se señaló el día 25 de Noviembre de 2021 a las 08:30 A.M. para la continuación de dicha audiencia, que por motivo de salud de este titular del Despacho debió ser reprogramada mediante auto, para el pasado 17 de febrero de 2022 a las 08:30 A.M., cuando pese a no poderse llevar a efecto por vicisitudes tecnológicas, pasó a señalarse por auto del 22 de febrero de 2022, a la presente fecha, en la que nos abrimos paso para la decisión de fondo.

3. CONSIDERACIONES.

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

PROBLEMA (S) JURÍDICO (S): Los problemas jurídicos a resolver, según las particularidades propias de este proceso, se circunscriben a lo siguiente:

1. ¿Se cumplen o no los presupuestos previstos en el ordenamiento jurídico para que se ordene la imposición de servidumbre de tránsito sobre el predio de la parte demandada?
2. ¿En caso afirmativo a cuánto asciende el valor de la indemnización a favor de la propietaria del predio gravado?

TESIS: La tesis que se sostendrá es que sí se cumplen los requisitos exigidos para decretar la imposición de la servidumbre pretendida y la indemnización a favor del demandado será el monto determinado en experticio aportado con la demanda respecto al avalúo del área afectada.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

SERVIDUMBRE DE TRANSITO.

El artículo 793 del Código Civil se refiere a las servidumbres como una limitación válida del derecho de dominio y el artículo 879 de esa misma codificación las define como el “*gravamen impuesto sobre un predio, en beneficio de otro de distinto dueño o de una entidad sea de derecho público o privado*”, de ahí que éstas constituyen limitaciones al derecho de dominio que generan derechos reales accesorios porque siempre se ejercen sobre bienes inmuebles y se imponen a los predios y no a los propietarios de los mismos

Es, entonces, la servidumbre una carga que la ley o la naturaleza imponen a un predio que, por sus condiciones naturales, debe servirle a otro inmueble que pertenece a otro propietario.

Ahora, según lo disponen los artículos 888 y 897 del Código Civil, las servidumbres pueden ser **naturales**, que provienen de la situación natural de los predios; **voluntarias**, constituidas por la propia decisión del hombre, y **legales**, que se imponen por voluntad del legislador. Estas últimas, pueden tener como destino el uso público o la utilidad de los particulares. Así, al margen de las relaciones entre vecinos, la ley puede imponerle a la propiedad privada la carga de entregar un parte mínima y razonable de su predio para el uso, goce y disfrute de la tierra, en beneficio de otro predio de dominio particular.

Dentro de las denominadas servidumbres legales, la **de tránsito** fue concebida como un instrumento jurídico para autorizar el ingreso a un predio de propiedad privada para que otra persona diferente al dueño pueda ejercer los derechos derivados del dominio y la libertad de empresa sobre otro predio.¹

Es importante recordar que este gravamen no sólo se impone en interés del propietario del predio dominante, sino también del tenedor o poseedor del mismo predio y, en especial, en beneficio del interés público que busca explotar la tierra con un fin social.

Como su nombre lo indica, la servidumbre de tránsito consiste en imponer el deber jurídico al predio sirviente de permitir el acceso de personas, animales o maquinaria en beneficio del predio dominante para comunicarlo con la vía pública. Este privilegio para el predio dominante conlleva, adicionalmente, el derecho de construir obras y adecuar la franja de terreno a utilizar para el eficiente tránsito que se requiere. Son ampliamente conocidas las servidumbres de tránsito y transporte en beneficio del propietario del título minero (artículo 175 del Código de Minas), de tránsito para construcción de oleoducto y transporte de petróleo (artículo 45 del Código de Petróleos), de transporte para la construcción de infraestructura de servicios públicos (acueducto, energía y gasoducto: artículo 57 de la Ley 142 de 1994), de paso de ganado para abrevaderos (artículo 116 Código de Recursos Naturales) o la denominada de transporte de agua (artículo 119 del Código de Recursos Naturales). Y, la típica servidumbre de tránsito, la que se reconoce en favor de los predios enclavados, regulada en el artículo 905 del Código Civil que se ha demandado parcialmente en esta oportunidad.

La servidumbre de tránsito para predios enclavados se caracteriza, además de lo indicado para las servidumbres legales, por ser una carga **discontinua**, porque requiere un hecho del hombre en intervalos de tiempo, **aparente** porque está continuamente a la vista, se impone a favor o **para la utilidad de los particulares**,

¹ Sentencia C-544/07. Es importante recordar que este gravamen no sólo se impone en interés del propietario del predio dominante, sino también del tenedor o poseedor del mismo predio y, en especial, en beneficio del interés público que busca explotar la tierra con un fin social.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

aún en contra de la voluntad del propietario del predio sirviente, cuyo interés está centrado en la **adecuada y eficiente utilización** de la naturaleza, pues no debe olvidarse que el artículo 2519 del Código Civil señala que este gravamen se extingue por falta de uso por 20 años. Esta servidumbre es, entonces, **perpetua** y rebasa el ámbito personal del propietario porque **se adhiere al predio** y se impone sin importar quién es el dueño.

REQUISITOS PARA QUE PUEDA IMPONERSE.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 905 del Código Civil, son tres las condiciones para que pueda imponerse la servidumbre onerosa de tránsito para predios enclavados, a saber: i) que el predio que pretende ser dominante carezca de *toda* comunicación con el camino público, ii) que el predio estuviera totalmente incomunicado por la interposición de otros predios, iii) que la comunicación con el camino público sea indispensable para el uso y beneficio del predio.

No obstante lo anterior y, en razón a que la interpretación literal de esa norma conduciría a dificultades prácticas inevitables, la Corte Suprema de Justicia desde Sentencia de la Sala Civil del 2 de septiembre de 1936. Publicado en la Gaceta Judicial Tomo XLIV, número 273. Página 1005 concluyó:

“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 o no 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, cuando es el caso, un cambio en la situación de hecho preexistente.*

De esa forma quedó sentado a su vez, con Sentencia C-544/07 al declarar la inexecutable de la expresión “ toda comunicación” para la norma en cita, previó que la autoridad competente puede analizar objetiva y racionalmente si la comunicación del predio solicitante es adecuada y suficiente para lograr su explotación, sin que ello signifique una valoración subjetiva o caprichosa de dicha condición.

4. CASO EN CONCRETO.

Tenemos que la Hacienda Polvo Azul Espinoza y Cía S. en C. solicitó que se imponga servidumbre de tránsito a favor de 76 predios que conforman el proyecto Polvo Azul Campestre en los límites del municipio de Turbaco - Bolívar, algunos de estos bajo su titularidad y otros que actualmente se encuentran enajenados, conforme al loteo contenido en la Escritura Pública No. 419 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaría Única de Arjona – Bolívar, distinguidos con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

060 – 305125, 060 – 305126, 060 –
305127, 060 – 305128, 060 – 305129, 060 – 305130, 060 – 305131, 060 – 305133, 060 –
305134, 060 – 305135, 060 – 305136, 060 – 305139, 060 – 305142, 060 – 305143, 060 –
305144, 060 – 305145, 060 – 305146, 060 – 305147, 060 – 305148, 060 – 305149, 060 –
305150, 060 – 305151, 060 – 305152, 060 – 305153, 060 – 305159, 060 – 305160, 060 –
305161, 060 – 305162, 060 – 305163, 060 – 305164, 060 – 305165, 060 – 305166, 060 –
305167, 060 – 305168, 060 – 305169, 060 – 305170, 060 – 305171, 060 – 305172, 060 –
305175, 060 – 305176, 060 – 305177, 060 – 305178, 060 – 305179, 060 – 305180, 060 –
305181, 060 – 305182, 060 – 305183, 060 – 305184, 060 – 305185, 060 – 305187, 060 –
305188, 060 – 305189, 060 – 305190, 060 – 305191, 060 – 305192, 060 – 305193, 060 –
305194, 060 – 305195, 060 – 305196, 060 – 305197, 060 – 305198, 060 – 305199 y 060 –
305200.

Así como los siguientes:

(060 – 305132, 060 – 305137, 060 – 305138, 060 – 305140, 060 – 305141,
060 – 305154, 060 – 305155, 060 – 305156, 060 – 305157, 060 – 305158, 060 – 305173, 060 –
305174 y 060 - 305186)

Y a cargo de predio de propiedad de la demandada, La Longobarda SAS., identificado con FMI No. 060-167514, ubicado en inmediaciones del municipio de Arjona con el municipio de Turbaco – Bolívar. De ello conforme al factor objetivo, establecida la ubicación de los inmuebles objeto de litis y la estimación de la cuantía, se radica la competencia en este juzgador para adelantar el asunto.

El trámite judicial fue antecedido de una actuación administrativa de querrela ante la Inspección Central del Municipio de Arjona – Bolívar, promovida por la persona jurídica demandante, contra la sociedad demandada y que amparó la libre circulación o tránsito sobre la misma vía descrita en la demanda, para acceder al proyecto Polvo Azul Campestre, sin efectuar declaraciones de derechos y remitiéndose para tal efecto a la justicia ordinaria; declaración que siendo objeto de recursos de alzada fue confirmada por la Alcaldía municipal de Arjona mediante resolución No. 2017092603 del 26 de septiembre de 2.017 y obrante a folios 134 a 149 del cuaderno principal que corresponden a los folios 60 a 73 del expediente electrónico: 03. Expediente13836318900220170015800Parte2.

De lo manifestado en la demanda y el dictamen del perito Ingeniero Civil Marcelo Peña Pomares a folios 59 a 70 del cuaderno principal que corresponden a los folios 80 a 91 del expediente electrónico: 01. Expediente13836318900220170015800Parte1, identificados los predios pretendidos como dominantes y sirviente y la franja de terreno a gravar con servidumbre, se concluyó sobre esta que: “la única vía que existe para poder acceder y para poder salir de los predios resultantes del loteo...” y como “la vía pública más cercana (y también la única) ...”

A su vez, conforme al experticio que respalda la contestación de la demanda practicado por el Ingeniero Civil Otto Sierra Reyes, se concluyó entre otros aspectos:

“1. No es entendible que se esté demandando a nombre de la HACIENDA POLVO AZUL ESPINOZA Y CIA S. EN C. una SERVIDUMBRE DE TRANSITO, ya que ese predio cuenta con al menos una vía de acceso, de entre 8 y 13 mts de ancho, que llega a su lindero norte... 2. Dado que la HACIENDA POLVO AZUL ESPINOSA Y CIA S. EN C. cuenta con al menos una vía de acceso, el PROYECTO POLVO AZUL CAMPESTRE y todos los predios que se desprendan de cualquiera de estos dos, cuentan con dicha vía de acceso. 3. La vía denominada “Antigua línea del ferrocarril Cartagena- Calamar, no puede ser considerada como acceso o salida de la Hacienda Polvo Azul ni al Proyecto Polvo Azul Campestre...”

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

Lo constatado por el Despacho en desarrollo de inspección judicial practicada en fecha 10 de mayo de 2.019, da cuenta de tres vías, en principio, a la Hacienda Polvo Azul Espinosa S. en C., de la cual se desenglobaron los 76 predios para los que se deprecia la imposición de la servidumbre, así:

1. Vía al Matadero con recorrido de 5.2 kilómetros a partir de la carretera Troncal de Occidente y hasta un punto donde se visualiza un portón de hierro ubicado sobre la margen derecha del predio de propiedad de Hacienda Polvo Azul Espinosa y Cía S. en C. el Despacho anota que la vía es de topografía irregular y presenta abundante vegetación propia de la zona.
2. Vía de acceso a través del Condominio Villas del Palmar hasta propiedad denominada Finca Autosostenible La Fe con recorrido de 2.2 kilómetros a partir de la carretera Troncal de Occidente.
3. Manga en Zahorra a la que se accede por la antigua línea o vía del ferrocarril Cartagena – Calamar a 1 Km aproximadamente, a partir de la Carretera Troncal de Occidente hasta llegar a un portón de hierro sobre la propiedad de la Finca Longobarda SAS. Se deja constancia que el Despacho hizo un recorrido muy general a la Hacienda Polvo Azul Espinosa y Cía S. en C. e igualmente al Condominio denominado Polvo Azul Campestre.

Si bien existiendo tres vías de acceso con las que contarían los predios objeto de demanda, estas en la realidad se circunscriben a dos, puesto que conforme al registro fotográfico de la Inspección judicial, la que se accede a través del Condominio Villas del Palmar se corta por construcción en predio denominado Finca Autosostenible La Fe y si bien la vía al matadero o camino a Polvo Azul en una parte del tramo es asfaltada, pasa luego a terreno destapado irregular y finalmente de poco asistido lo que dificulta el tráfico liviano.

9

De los interrogatorios oficiosos a las partes y las declaraciones de los testigos Luis Gustavo Toloza Capataz y Luis Alberto Buevas Manjarrez, se hizo referencia a la titularidad de derechos reales para los predios objeto de litis en cabeza de las personas jurídicas demandante, demandada y terceros compradores, el uso y los reiterados conflictos por el tránsito a través de la franja en el predio de la demandada.

En cuanto a la prueba documental allegada con la demanda su contestación y el memorial que recorrió el traslado de la excepción de fondo formulada, se precisa:

El señor Gustavo Adolfo Torres Tinoco, antiguo propietario del inmueble, que actualmente se encuentra bajo la titularidad de derechos reales de la Longobarda SAS, declara al enajenarles el predio bajo su anterior denominación social como La Longobarda EU, con Escritura Pública No. 2327 del 31 de mayo de 2007 y obrante a folios 46 y 47 del cuaderno principal que corresponden a los folios 66 al 69 del expediente electrónico: 01. Expediente13836318900220170015800Parte1, que sobre el inmueble pesa una servidumbre de paso a favor del señor Miguel Espinosa Posada, que el comprador acepta y exonera al vendedor de cualquier tipo de responsabilidad sobre el uso de la misma y a continuación el representante legal de la compradora manifestó en dicho instrumento que acepta la venta y los términos de dicha escritura por estar conforme con lo acordado y al efecto fue suscrita y registrada en el folio de matrícula, como consta en anotación No. 2 del certificado de tradición y libertad del inmueble No. 060-167514, allegado junto con la demanda a folios 43 al 44 del cuaderno principal que corresponden a los folios 64 a 65 del expediente digital: 01. Expediente13836318900220170015800Parte1.

Aunado a lo anterior, al descorrer el traslado de la excepción de fondo, el apoderado de la parte actora acreditó con copia de la Escritura Pública No. 5736 del 29 de diciembre de 2008 un acto de compraventa realizado en nombre de la demandada La Longobarda SAS en calidad de vendedor y la Hacienda Polvo Azul Espinosa y

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

Cia S. en C., en calidad de comprador, de una franja de terreno denominada como LOTE 2 sobre el inmueble con FMI No. No. 060-167514 de propiedad de la primera, acto que no fue objetado por la parte demandada al interior del debate probatorio.

En este punto, citada parte de la normativa y precedente jurisprudencial referente al tema de las servidumbres, este juzgador, en apreciación de la prueba documental allegada, las declaraciones de parte y lo constatado en la diligencia de inspección judicial realizada sobre los inmuebles objeto de la presente demanda, encuentra que los 76 inmuebles producto del loteo mediante escritura pública No. 419 del 7 de septiembre de 2.016, algunos de los cuales se encuentran bajo la titularidad de la demandante, Hacienda Polvo Azul Espinoza y Cía S. en C. y otros que se encuentran actualmente enajenados y para los que se reclama la imposición de la servidumbre de tránsito, de los que si bien, cuentan con vía de acceso en jurisdicción del municipio de Turbaco – Bolívar, interceptada por la Carretera Troncal de Occidente desde la llamada vía al matadero o vía a Polvo Azul, pese a ello, esta circunstancia no es óbice para denegar el gravamen, a la vez que no se declarará probada la excepción de mérito denominada AUSENCIA DEL DERECHO A DEMANDAR POR PETICION TEMERARIA, YA QUE SE BASE EN UN HECHO FALSO, pues dicha imposición viene siendo reconocida por el antiguo propietario del inmueble actualmente en propiedad de la Longobarda SAS; en razón de ello, se accederá a la imposición de la servidumbre de tránsito en los términos solicitados, reconociéndose como indemnización a favor de la propietaria del predio gravado el indicado en la demanda, pues si bien en la contestación de la demanda, se objeta enunciado adicionalmente a la indemnización el monto por perjuicios a favor de la demandada, con ello no se acreditó probatoriamente la existencia de dichos perjuicios.

Para esta este Despacho, la imposición de una servidumbre de tránsito como la del caso que nos ocupa, no exige como requisito esencial que los predios que la pretenden se encuentren completamente incomunicados, puesto que tanto la doctrina como la jurisprudencia nacional han desarrollado este punto, de tal suerte que el Art. 905 del CC puede hacerse extensiva a predios que, a pesar de tener comunicación con la vía pública, tal es insuficiente para fines económicos. Es que el problema no es de simple comunicación, sino que pueda hacerse útil y productivo, pues sólo a través de esta imposición y salvaguardada la propiedad privada, los predios dominantes pueden también cumplir sus fines sociales.

La comprobación de vías de acceso debe tomarse con menor razón en la actualidad, a la luz de la Constitución Política de 1991, que reiteró la consagración de una función social a la propiedad y le añadió la carga de una función ecológica también (artículo 58). Hoy la propiedad no es un derecho absoluto; quien la detenta tiene el deber de satisfacer con ella intereses sociales, como los de sus vecinos, y no puede hacer de ella un uso arbitrario, como lo permitía el artículo 669 del Código Civil, antes de que la Corte Constitucional declarase inexecutable la expresión “arbitrariamente” que allí aparecía para referirse a los atributos del dominio. (Sentencia C 595 de agosto 18 de 1999).

Siendo así, la prosperidad de las pretensiones demandadas, según se ha planteado, implica que, por esta decisión judicial, se imponga la servidumbre recabada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco – Bolívar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la imposición de servidumbre de tránsito, vehicular y peatonal, a favor de los 76 predios que conforman el proyecto Polvo Azul Campestre en los límites del municipio de Turbaco - Bolívar, conforme al loteo contenido en la

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

Escritura Pública No. 419 del 7 de septiembre de 2016 de la Notaría Única de Arjona – Bolívar, distinguidos con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

060 – 305125, 060 – 305126, 060 – 305127, 060 – 305128, 060 – 305129, 060 – 305130, 060 – 305131, 060 – 305133, 060 – 305134, 060 – 305135, 060 – 305136, 060 – 305139, 060 – 305142, 060 – 305143, 060 – 305144, 060 – 305145, 060 – 305146, 060 – 305147, 060 – 305148, 060 – 305149, 060 – 305150, 060 – 305151, 060 – 305152, 060 – 305153, 060 – 305159, 060 – 305160, 060 – 305161, 060 – 305162, 060 – 305163, 060 – 305164, 060 – 305165, 060 – 305166, 060 – 305167, 060 – 305168, 060 – 305169, 060 – 305170, 060 – 305171, 060 – 305172, 060 – 305175, 060 – 305176, 060 – 305177, 060 – 305178, 060 – 305179, 060 – 305180, 060 – 305181, 060 – 305182, 060 – 305183, 060 – 305184, 060 – 305185, 060 – 305187, 060 – 305188, 060 – 305189, 060 – 305190, 060 – 305191, 060 – 305192, 060 – 305193, 060 – 305194, 060 – 305195, 060 – 305196, 060 – 305197, 060 – 305198, 060 – 305199 y 060 – 305200.

Así como los siguientes:

(060 – 305132, 060 – 305137, 060 – 305138, 060 – 305140, 060 – 305141, 060 – 305154, 060 – 305155, 060 – 305156, 060 – 305157, 060 – 305158, 060 – 305173, 060 – 305174 y 060 - 305186)

A su vez, a cargo de predio de propiedad de la demandada, La Longobarda SAS., identificado con FMI No. 060-167514, ubicado en los límites de los municipios de Arjona y Turbaco – Bolívar.

Particularizados los predios dominante, sirviente y el área a afectarse por el gravamen en el hecho sexto de su libelo lo que se respaldó con informe pericial de Ingeniero Civil, se estableció:

I – Identificación de los Predios Dominantes:

Son setenta y seis (76) los Predios Dominantes (Del folio 060 – 305125 al folio 060 – 305200), predios que se localiza en jurisdicción del municipio de Turbaco (Bolívar) y que son el resultante de un LOTEO que se hizo mediante la Escritura Pública N° 419 del

7 de septiembre de 2.016 de la Notaria Única de Arjona, la cual se encuentra registrada, loteo que corresponde al proyecto denominado POLVO AZUL CAMPESTRE. ✓

Ese loteo se hizo sobre el denominado **LOTE B**, predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. **060 – 304659** y la referencia catastral No. **00 – 02 – 0002 – 0001 – 000**, el cual contaba con un área total de **45 HAS. + 8.056.62 Metros. 2.** (Área de lotes: 44 Has. + 4.131.20 Metros 2 y Área de vías: 13.925.42 Metros 2), el cual se identifica así en dicha escritura:

Por el **NORTE**, con terreno propiedad de la sociedad Hacienda Polvo azul Espinoza y Cia. Y mide en línea quebrada 1.194 metros con 77 cms. Por el **ESTE**, con terreno propiedad de la sociedad Hacienda Polvo azul Espinoza y Cia. Y mide en línea recta y quebrada 376 metros con 99 cms. Por el **SUR**, con fundos de José M. Díaz y Margara R. Vda. De Pereira y mide 1.203 metros con 65 cms. Por el **OESTE**, con fundos de propiedad de Santiago Hernández y del señor Verhels y mide 353 metros con 3 cms.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Radicación No. 13836318900220170015800.

II – Identificación del Predio Sirviente:

Identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060 – 167514, la Referencia Catastral N° 00 – 01 – 0001 – 0716 – 000, predio que se localiza en jurisdicción del municipio de Arjona (Bolívar), con un área de 59 Has. + 6.306 metros., de propiedad de LA LONGOBARDA S.A.S. y cuyos linderos y medidas aparecen así en la escritura pública No. 2.327 del 31 de mayo de 2.007 de la Notaria Tercera de Cartagena:

Por el NORTE, con predio que es o fue de Rafael Espinoza y mide 472 metros, por el SUR, antigua línea del ferrocarril Cartagena – Calamar en medio, con propiedad que es o fue de la señora Rosa Simancas de Díaz y con el potrero Aguas Vivas y mide 766 metros, por el ESTE, con predio que es o fue de la señora Rosa Simancas de Díaz y mide 712 metros y por el OESTE, con predio que es o fue de sucesores de Juvenal Díaz Beltrán y mide 1.121 metros.

El acceso a la servidumbre se realiza tomando la carretera troncal de occidente, sentido Arjona a Turbaco, llegando a un punto sobre dicha vía en el cual se dobla hacia la derecha (este) tomando la antigua línea de ferrocarril Cartagena – Calamar, la cual hoy día es una vía de zahorra compactada, localizada a la margen derecha del conjunto habitacional denominado La Hacienda. De la carretera Troncal de Occidente 8º sea, desde el punto donde se dobla a la derecha) principia la servidumbre con una distancia inicial de 1.117 metros, luego de los cuales, haciendo un giro a la izquierda o norte, se continúa con la servidumbre pero ya en terreno de propiedad de La Longobarda SAS, en una distancia de 911.20 metros, hasta llegar a la entrada del Proyecto Polvo Azul Campestre.

El área de servidumbre que se localiza en predio de propiedad de la Longobardda SAS, se identifica así:

Por el Norte: Colinda con la Hacienda Polvo Azul y mide seis metros (6.00 mts);
por el Sur: Colinda con la antigua línea del ferrocarril Cartagena – Calamar y mide seis metros (6.00 mts);
Por el Oeste: Colinda con la Finca La Florida y mide 911.20 mts y
por el Este: Colinda con la finca Longobarda y mide 911.20 mts.
Area: 5.467 metros cuadrados.

SEGUNDO: En consecuencia, ordénase levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda que con ocasión del presente asunto fue anotado sobre el bien de propiedad de la sociedad demandada, distinguido con folio de matrícula No. 060-167514. Ofíciase a cargo de la parte demandante.

TERCERO: Se declara que con ocasión de la imposición del gravamen por servidumbre de tránsito, vehicular y peatonal hay lugar a indemnización por la demandante y a favor de la sociedad demandada La Longobarda SAS por la suma de \$ 8´063.881,7, al efecto deberá constituirse el correspondiente depósito judicial por cuenta del presente asunto en la CTA. No. 138362044001, de este juzgado en el Banco Agrario de Arjona-Bolívar.

CUARTO: Realizada la consignación por el valor correspondiente a la indemnización y ejecutoriado este fallo, se ordena su inscripción en los folios de matrícula de los predios dominantes y sirvientes, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. expidiendo para el efecto copia integral; los gastos generados, serán asumidos por la demandante.

CUARTO: Sin costas.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicación No. 13836318900220170015800.

NOTIFÍQUESE,

**(firmado electrónicamente)
ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ**

Firmado Por:

**Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar**

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:

3857873ccc2719123a9282291f0206cba8b8dfb831bd000393d493e19dec687c

Documento generado en 04/04/2022 02:46:39 PM

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