

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

Magistrada Sustanciadora: SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO.

Radicado Tribunal: 15-572-31-12-001-2020-00097-01

Manizales, diecinueve (19) de enero de dos mil veintidós (2022).

Con el fin de lograr el grado de certeza necesario para proferir sentencia en el caso concreto, se torna indispensable hacer uso de las facultades oficiosas que en materia de pruebas confieren los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso, por las razones que a continuación se expresan:

La imposición de una servidumbre de tránsito, al implicar una afectación del derecho de propiedad, debe basarse en un juicio de proporcionalidad que concilie los intereses de las partes en conflicto, esto es, el mayor beneficio al predio dominante con la menor afectación al sirviente; de ahí que la prosperidad de dicha pretensión dependa, entre otros supuestos, de la verificación de la conveniencia del gravamen, a partir del estudio de todas las posibilidades físicas existentes para satisfacer la necesidad del fundo beneficiario. Y es que, recuérdese, la *causa petendi* de la acción en ciernes se edifica, no solo en la total incomunicación de un inmueble con la vía pública, sino también, en el evento en que, a pesar de contar con un sendero de acceso, este no sea adecuado ni suficiente para su explotación, uso y goce¹; motivo por el cual, la autoridad judicial debe analizar “las circunstancias concretas que se determinan no sólo por las condiciones de ubicación y explotación de los predios sirviente y dominante, sino también por la situación de los derechos en conflicto que deben armonizarse y ponderarse en el caso concreto”². En ese orden, corresponde al juzgador, cuando se alega la existencia de otras alternativas de acceso, estudiar todas las posibilidades, a fin de establecer cual resulta más idónea y funcional para ambos predios; labor que en el *sub examine*, no realizó el *a quo*.

Así, en el presente asunto se tiene que los demandantes, en su condición de dueños del predio “La Florida”, deprecaron declarar la existencia y consecuente imposición de una servidumbre de tránsito en su favor sobre el predio denominado “La Milagrosa”, consistente en un camino de 4 metros de ancho y 1.133,88 de largo, para un área total de un área de 4535,52 m²³; sendero que indican, existe allí desde hace aproximadamente 18 años. Entretanto, la sociedad propietaria del inmueble sirviente aludió la existencia de otros caminos de acceso que permiten a los demandantes comunicarse con la vía principal⁴; aspecto que incluso, fue tratado por las partes en la etapa de la conciliación y reiterado al final de la inspección judicial, cuando el vocero de

¹ Código Civil, artículo 905

² Corte Constitucional, sentencia C-544 de 2007.

³ Hecho cuarto, octavo y décimo de la demanda.

⁴ Contestación al hecho cuarto y punto No. 6 del acápite “razones de la defensa”

los demandados dejó la observación frente a la falta verificación completa de dichas veredas por parte del cognoscente.

Con el anterior contexto, resulta claro que la comprobación de otros posibles accesos corresponde a uno de los presupuestos de la acción, pues, reitérese, corresponde al juzgador establecer, a partir del referido juicio de proporcionalidad, cuál de las distintas opciones veredales concilia de mejor manera los intereses en conflicto; de ahí que la ausencia de análisis al respecto por parte del sentenciador de primer grado, revele la necesidad de decretar oficiosamente un nuevo dictamen pericial sobre los predios comprometidos en este litigio, con miras a esclarecer dicho aspecto soslayado y determinar el monto de los perjuicios derivados del gravamen, teniendo en cuenta las opciones que se logren identificar.

La experticia se practicará en los fundos “La Milagrosa” y “La Florida”, pero si en la labor de campo se requiere estudiar caminos que pasen por otros bienes distintos, desde ya se ordena la **notificación por aviso de la práctica de la prueba**⁵ a los propietarios de tales predios para que autoricen el ingreso del perito a sus terrenos. Dicho enteramiento estará a cargo del **demandado**, quien deberá remitir la comunicación conforme al procedimiento y las formalidades previstas en el Decreto 806 de 2020 y el Código General del Proceso, con no menos de ocho (8) días de antelación a la diligencia

El dictamen deberá tener en cuenta los siguientes puntos:

1. La identificación de todos los caminos existentes de los cuales puedan servirse los dueños del predio “La Florida” para comunicarse con la vía principal.
2. La determinación de la viabilidad técnica de los distintos senderos y el costo de adecuación de aquellos que así lo requieran para garantizar el tránsito de vehículos, incluso pesados.
3. En caso de definirse que el único camino que atiende de mejor manera la necesidad del predio “La Florida” es el pretendido por los demandantes como servidumbre, establecerá las alternativas de adecuación de la franja afectada, que permitan al propietario de “La Milagrosa” mover su ganado y en general, tener el menor impacto posible en el ejercicio de su derecho de dominio.
4. La estimación de la posible pérdida de valor que pueda experimentar el predio “La Milagrosa” con la constitución de una servidumbre en legal forma, en la forma solicitada por los demandantes; tasación en la que tendrá como punto de referencia, el precio pagado por el actual propietario al momento de su adquisición.

Para la realización del avalúo, de conformidad con el numeral segundo del artículo 48 y 229, 230, 231 y 233 del Estatuto Procesal Civil y atendiendo a que según el anexo a la Resolución 639 de 2020 se encuentra dentro de la lista de peritos del IGAC inscritos ante el Registro Abierto de Avaluadores – RAA para conceptuar sobre Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales e Intangibles Especiales, se designa como perito a la profesional Patricia López Villegas con AVAL No. 24328772, quien deberá:

a) Aceptar el cargo dentro de los 5 días siguientes a la notificación de este proveído. A través de Secretaría, comuníquese la designación en los términos del artículo 49 del

⁵ Al respecto, huelga precisar que el ordenamiento procesal no prevé disposición alguna para el caso de requerirse la práctica de un dictamen sobre bienes que no hacen parte del litigio; vacío que de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 del Código General del Proceso, debe llenarse con la aplicación de otra norma procesal que regule un asunto semejante, en este caso, la que traza el procedimiento para la exhibición de libros por un tercero (C.G.P., art. 266).

Código General del Proceso, a través de su correo electrónico paeu123@hotmail.com y número celular 3146791739, dejando las constancias de rigor; notificación que se practicará de manera personal atendiendo a los parámetros sentados en el Decreto 806 de 2020.

b) Realizar la experticia y radicarla ante la Secretaría de Sala Civil de esta Corporación en el buzón secsalacivil@cendoj.ramajudicial.gov.co dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El avalúo deberá ceñirse a los métodos previstos en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normativa vigente, atendiendo los aspectos ya referenciados.

c) Comparecer a la audiencia que se cite para la contradicción de la prueba, fecha que se le comunicará con no menos de 10 días de anticipación. En tal diligencia se fijarán los honorarios definitivos.

Se señalan como honorarios y gastos provisionales la suma de \$500.000 la cual deberá ser consignada por ambas partes en proporción del 50% a órdenes de este Despacho en la respectiva cuenta de depósitos judiciales No. 170010910006 del Banco Agrario, cuya cancelación deberá acreditarse dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de esta providencia.

Una vez enterada la profesional designada para la experticia, por la Secretaría de la Sala se le remitirá el enlace del expediente digital -con las debidas medidas-, donde podrá encontrar todos los documentos necesarios para elaborar el dictamen.

Allegada la experticia decretada, se fijará la fecha y hora para la audiencia de contradicción que de trata el artículo 228 del Código General del Proceso.

Por último, se ordena PRORROGAR por seis (6) meses más el término para resolver la segunda instancia dentro del presente asunto, de conformidad con lo previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso; esto, dado el tiempo que se requiere para recaudar la prueba decretada y surtir la respectiva contradicción en garantía del debido proceso de las partes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO
Magistrada

Firmado Por:

Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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:

f4e5c8341886cddc2f0c4b291766c6eb6420de51ed3e19a25b433504ab420633

Documento generado en 19/01/2022 09:27:46 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>