



Bogotá D.C., julio 13 de 2020

Señor

Honorable Magistrado

**DR. ORLANDO TELLO HERNANDEZ**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARA**

**SALA CIVIL DE FAMILIA AGRARIA**

E S. D.

**REF: PROCESO IMPOSICION DE SERVIDUMBRE**

**DEMANDANTE: STEPHANE ROUX**

**DEMANDADOS: JUAN RICARDO VILLA MESA, MARIA EUGENIA  
MONTROYA DE VILLA Y JUAN GABRIEL VILLA MONTROYA Y OTROS**

**PROCESO: 2017/0017501**

**PROCEDIMIENTO NUEVO EN CUMPLIMIENTO DE SU AUTO DE  
FCHA 6 DE JULIO DEL 2020 NOTIFICADO EL DIA 8 DE JULIO DEL  
2020 POR CORREO ELECTRONICO PROCEDO A SUSTENTAR  
NUEVAMENTE EL RECURSO INTERPUESTO REFERIDO A LOS  
REPAROS BREVES INTERPUESTO**

**SUSTENTACION DE LA APELACION INTERPUESTA CONTRA LA SENTENCIA  
DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2019**

**JOSUE PEREZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá,  
Abogado titulado con Tarjeta Profesional **No. 8.200** del Consejo  
Superior de la Judicatura y Cédula de Ciudadanía **No. 13.225.592**  
expedida en Cúcuta, residente en la **Carrera 87C No. 22-81 casa 78**  
**de la ciudad de Bogotá, con correo electrónico**  
**perperjos@hotmail.com**, obrando como apoderado judicial de los  
demandados señores **JUAN RICARDO VILLA MESA**, mayor de edad  
identificado con la cedula de ciudadanía **No. 17.101.064**, de Bogotá,  
y la señora **MARIA EUGENIA MONTROYA DE VILLA** mayor de edad



identificada con la cedula de ciudadanía No. 32. 433.837, de Medellín, y sus hijos también demandados, atentamente le manifiesto que estando dentro del término legal acudo a su Despacho, para presentar **LA SUSTENTACIÓN ESCRITA DE LA APELACION CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA (4) DE DICIEMBRE 2109**, en el proceso de imposición de servidumbre, por la cual se niega el reconocimiento y pago de la servidumbre de tránsito, del terreno de 347 mts2 de esta área, a favor de los propietarios del predio sirviente.

### **ALCANCE DE LA APELACIÓN**

El alcance de la Apelación es con el fin de que el señor magistrado estudie en segunda Instancia la sentencia apelada parcialmente y con base en los argumentos que le expongo como desarrollo **A LOS REPAROS EXPUESTOS EN LA PRIMERA INSTANCIA**, se **revoque o modifique parcialmente** la sentencia apelada solo referente al reconocimiento y pago de la servidumbre de tránsito, del terreno de 347 mts2 de esta área, a favor de los propietarios del predio, y la indemnización de la misma.

También en relación con la decisión de no aceptarse la declaratoria de Nulidad con relación al perito que se solicitó como desarrollo y aplicación interpretación a la Ley 1673 del 2013, y su decreto reglamentario, del dictamen pericial presentado por el señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL. EL CUAL NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS LEGALES PREVISTOS EN EL ART 2º DE LA LEY 1673 DE 2013, QUE DISPONE.**

***ARTÍCULO 2o. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a éstos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.*



### RECHAZO ARGUMENTOS DE LA DECISION

Muy respetuosamente debo decir con énfasis, que no se comparte parcialmente los argumentos de la decisión de la Juez (1) del circuito de Villeta, que se fundamentó en la excepción de INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA, e INEXISTENCIA DEL DERECHO A RECLAMAR., Si la señora Juez A-quo, hubiera analizado el material probatorio, la sentencia necesariamente hubiera sido favorable en su totalidad, porque la decisión sobre la servidumbre de transito no corresponde a lo demostrado en las pruebas practicadas dentro del proceso; además el perito CASTILLO LEAL, no cumple los requisitos legales (**ley 1673 de 2013**) y se desconoce una realidad que se refiere al daño causado a mis poderdantes y que resumidamente se puede sintetizar así:

**PRIMERA:** Cuando mis poderdantes le vendieron al señor **STEPHANE ROUX**, se le vendió con una entrada única. Antes de vender el predio YACU, existían originalmente los broches que daban acceso a los predios de los demandados.

**SEGUNDA:** Cuando se vendió el predio denominado **YACU**, se establecieron los linderos del predio desde la venta al señor Demandante, en la escritura pública **No. 466 del 17 de octubre de 2009** de la Notaria de la Vega.

**TERCERA:** Incluso inmediatamente los demandados vendieron al demandante señor **STEPHANE ROUX**, el mismo cerco los linderos de su predio de acuerdo con la Escritura, habiendo dejado cuatro broches abiertos, sin autorización de los demandados, a lo cual se opusieron.



no existe ninguna servidumbre, ni ha existido en la finca **BUTULU**, como reza en la Escritura de Constitución No. 2767 del 20 de septiembre de 1978.

**CUARTA:** Esta servidumbre inexistente que aduce el demandante, era la entrada principal a la casa de habitación de la finca **BUTULU**, la cual hoy en día hace parte de la venta del predio **YACU**, la casa, mas no el acceso que posteriormente se le permitio utilizar al demandante para ingresar a su predio por un único punto que el mismo demarco y adoquino.

**QUINTA:** Mis poderdantes jamás le han reconocido servidumbre por Escritura Pública, por la inexistencia de servidumbre ya dicha en los hechos anteriores, lo que sí existe es un acceso para la entrada a la finca **YACU**, no servidumbre.

Mis poderdantes solo autorizaron al demandante para que pudiera entrar al predio denominado **YACU**, pero no le reconoció la existencia de la servidumbre de tránsito porque es inexistente, no existe, el señor **RICARDO VILLA**, no puede autorizar algo que no existe, lo que hizo el señor **VILLA**, fue dar autorización para el acceso al predio **YACU**, por un único sitio demarcado y adoquinado por el demandante **STEPHANE MICHEL ROUX**, quien abrió este acceso con maquinaria pesada, y sin permiso de los demandados.

**SEXTA:** La solicitud de constituir **SERVIDUMBRE DE TRANSITO**, mediante sentencia, opera para los **PREDIOS QUE NO TIENEN MEDIO DE ACCESO**, pero en el caso que nos ocupa el predio **YACU**, desde que le fue vendido al demandante, este ha tenido un ingreso que fue convenido entre las partes, pero que desafortunadamente el señor **ESTEPHAN ROUX**, no ha respetado, y hoy mediante la maniobra de la servidumbre pretende apropiarse de hecho del sector que se acordó usar como acceso.



Se observa con evidente notoriedad que ninguna de las pruebas que se relacionan en las documentales, ninguna respalda los hechos expuestos como tampoco las pretensiones invocadas.

Y si el demandante el señor **ESTEPHAN ROUX**, ya tiene paso no se entiende porque solicita que se le de servidumbre de tránsito, cuando el demandado jamás se ha opuesto a ello, y parece un con trasentido que habiendo comprado el predio hace mas de 10 años y estando entrando y saliendo por el predio haciendo uso del acceso convenido voluntariamente venga hoy a reclamar que le obstaculizan el ingreso al predio cuando el vive allá y entra y sale todos los días

**SEPTIMA:** Desde la fecha de la compraventa del predio **YACU**, al demandante se le dejo claro la zona que serviría de **ACCESO** al predio que compraba, y como tal la usa desde el año 2009 hasta el año 2013 donde ha comenzado a variar unilateralmente los acuerdos que se realizaron entre vendedores y comprador respecto del ingreso al Predio del demandante, y las servidumbres que se convenían. Como el demandante se volvió un **INVASOR**, y no ha respetado los acuerdos cordiales convenidos, por lo tanto, no tiene derecho a reclamar sobre hechos que el mismo ha cambiado, modificando linderos arbitrariamente, dañando las cercas a su antojo, aprovechándose de que los demandados no viven permanentemente en el predio y solo bajan de vez en cuando

Por eso no se comparte parcialmente el contenido o fundamento argumentativo de la Sentencia de Primera Instancia que la señora Juez, manifiesta que es claro que se vislumbra la responsabilidad alegada, asunto que con las documentales y el acervo probatorio allegado a las diligencias demuestran lo contrario a lo considerado por el A-quo.

El recurso de apelación fue concedido en el efecto suspensivo.

JOSUE PEREZ  
ABOGADO  
Universidad Libre



Se sustenta el recurso de apelación mediante lo dispuesto en el artículo 322 numeral 3 incisos 3 del nuevo Código General del Proceso. **Sujeto a los argumentos expuestos en la primera instancia** y mediante las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

Con el propósito de desarrollar en forma metodológica los argumentos que sustentan el Recurso de Apelación, considero necesario poner en conocimiento de la Honorable Sala civil del Tribunal Administrativo de Bogotá, lo siguiente.

**PRIMERO:** Respecto de la servidumbre de tránsito, desde la diligencia de Inspección Judicial de fecha 1 de agosto de 2019, como da cuenta los videos, la señora juez ha venido trabajando con el apoyo de un perito topógrafo **inidóneo**, como es el señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL**, persona que ha dicho que elaboró el Dictamen pericial y que ha sido la persona que ha servido como perito topógrafo y es a quien la señora juez ha interrogado para que se refiera a los señalamientos de identificación del área y de los puntos o mojones identificados en el dictamen pericial que se aportó con la demanda y que tiene fecha del 20 de junio de 2017 y que es sobre el cual ha trabajado la señora juez y que obra a folio 74, debo manifestar que ese dictamen pericial rendido por el señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL**, al igual que su interrogatorio o exposición frente al mismo dictamen la señora juez no debió tenerlos en cuenta para efecto de la Sentencia. Por lo siguiente:

La Ley **1673 de 2013**, y su Decreto Reglamentario **556 de 2014**, por los cuales se ha reglamentado la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones, determina que para rendir estos dictámenes periciales se requiere haberse inscrito en el RAA, y cumplir los requisitos de idoneidad.



Es así como el artículo 8º de la norma citada dice:

Los evaluadores que realicen avalúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o cuando sus avalúos vayan a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.

Es así de tal suerte que el señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL**, al no estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA- carece de la idoneidad y de la legalidad requerida, lo que lo **inhabilita** para presentar cualquier dictamen pericial que vaya con destino a un proceso judicial y mucho menos que pueda servir de prueba en el caso que nos ocupa.

Se observa que al rendir el dictamen pericial que aparece suscrito el día **20 de junio de 2017**, el señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL** ni al comienzo ni al final de su dictamen **explica que es perito idóneo** debidamente inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores -RAA-**, incluso no se adjuntó a su dictamen **ni hoja de vida**, ni su **experiencia**, como tampoco, **ni se acredita su idoneidad**, ni su **Tarjeta Profesional**. que lo **acredite como tal**, por el contrario lo digo en mayúscula y subrayado **QUE EN LA DILIGENCIA DEL 1 DE AGOSTO DE 2019**, cuando la señora juez le pregunta al señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL** abro comillas " *hay otros procesos judiciales a los cuales usted haya rendido algún dictamen pericial*" Y expresamente manifiesta **NUNCA** moviendo su cabeza en forma negativa. "**Véase el video en el minuto 1.29 a 1.36**". **afectándose la estructura procesal del debido proceso.-**



Por lo tanto, señor Magistrado, adolece esta diligencia de Inspección judicial de perito competente e idóneo en el dictamen pericial el cual usted debe desechar por inexistente.

Agregado a lo anterior debo poner de presente que en la parte final del artículo 9º de la citada ley determina:

"Actualmente ejercerá **ilegalmente** la actividad de avaluador, la persona que, sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad."

La señora Juez, de primera instancia **nunca** le solicito al señor perito que **acreditara su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA-**, ya que no aparece en el proceso, podría estar incurso en lo previsto en el artículo 10 de la citada ley que dispone:

"Artículo 10. **Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del avaluador de persona no inscrita.** La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley. Adicionalmente, el avaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, Podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.

Parágrafo. El servidor público que, en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la valuación incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes."

Lo anterior me permite manifestarle a la Honorable Sala, que se ha realizado inspección judicial violando la legalidad jurídica, que en otras palabras significa violación al debido proceso y por lo mismo la diligencia de inspección judicial realizada el día primero **(1º) de agosto de 2019, no tiene validez**, por lo cual respetuosamente le solicito declare la nulidad de la inspección judicial por lo expuesto, pero también deberá tener en cuenta y así lo solicito que deberá declarar la nulidad inclusive a partir del auto admisorio de la demanda de fecha 9 de octubre de 2017, época para la cual se



encontraba ya en vigencia la Ley 1673 de 2013, reglamentada por el Decreto 556 de 2014.

Como podrá observar señor Magistrado, el dictamen pericial o avalúo presentado por el señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL**, no ha debido ser tenido en cuenta por el despacho, en el mismo instante en **que admitió la demanda**, ni mucho menos ser aprobado, porque de oficio se ha debido rechazar por no reunir el perito las exigencias de la Ley 1673 de 2013, que reglamento la actividad del evaluador y al Decreto 556 de 2014, que reglamento la mencionada Ley.

Si nos damos cuenta en el dictamen pericial que presenta el señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL**, no está acompañado de los documentos que acredita su presunta idoneidad para rendir el dictamen, tal cual, como se observa en el dictamen que entrega el señor **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL**, y no como dice el apoderado de la parte demandante en su demanda inicial se observa que se dice que el perito **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL** acompaña documentos que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito, **pero esta afirmación fue contrariada por el propio perito quien manifiesto en la diligencia de fecha 1° de agosto de 2019, que nunca ha rendido dictámenes periciales en otros procesos**, situación que le impide ser auxiliar de la justicia idóneo, por lo cual pido tenga muy en cuenta honorable Magistrado, porque afecta directamente la seguridad jurídica por **su inidoneidad**.

Hay que tener en cuenta que el decreto 556 de 2014, en su artículo 2° dice:

Artículo 2°. **Ámbito de Aplicación.** A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para



buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

Así las cosas, es fácil determinar **no solo la inidoneidad del perito** sino la **incapacidad probatoria de su dictamen**, por no estar ajustado a los requisitos legales.

Ante tal situación es fácil determinar que la señora Juez, no tuvo en cuenta el parágrafo del artículo 10 de la ley **1673** de 2013, **permitiendo al perito el ejercicio ilegal de la valuación, incurriendo en una presunta falta disciplinaria grave, con efectos negativos dentro del debido proceso. -**

**Pues como se dijo el mismo perito contradijo y desconoció lo afirmado por el apoderado del demandante en la demanda sobre las calidades del perito. Y agregado a ello el mismo perito confeso no tener ninguna experiencia, y que nunca ha rendido dictámenes judiciales en otros procesos, mucho menos haberse inscrito en el REGISTRO DE AVALUADORES ABIERTOS ( RAA).-**

**SEGUNDO:** referente al reconocimiento y pago de la servidumbre de tránsito, del terreno de 347 mts<sup>2</sup> de esta área, a favor de los propietarios del predio, y la indemnización de la misma, que fue negada por la señora Juez de primera instancia, le manifiesto lo siguiente:

La señora Juez desconoció el inciso 4 del artículo 376 del C.G.P, que determina:

"Al decretarse la imposición, variación o extinción de una servidumbre, en la sentencia se fijará la suma que deba pagarse a título de indemnización o de restitución, según fuere el caso. Consignada aquella, se ordenará su entrega al demandado y el registro de la sentencia, que no producirá efectos sino luego de la inscripción."



es así que ha debido la señora Juez de primera instancia, fijar la suma que debe pagar a título de indemnización o restitución el demandante, como lo dispone la norma citada, y además porque esta demostrado que el demandante, ha pretendido con la demanda de imposición de servidumbre, hacerse la víctima buscando legalizar a título de servidumbre un área que ya tenía en uso diario desde la época en que compro el predio YACU.

Luego otorgar por la señora Juez la servidumbre, significa aumentar en favor del demandante área que no compro, y que la imposición de la servidumbre determina perjuicios a los demandados mientras que al demandante le acrece la valorización de su predio y la comodidad del uso de la servidumbre, por lo cual la indemnización de que trata la norma citada ha debido decretarse por la señora Juez, y por esa razón se interpuso el Recurso de Apelacion para que la Honorable Sala del Tribunal Superior **REVOQUE PARCIALMENTE** la decisión referida al no pago de la servidumbre y ordene al demandante el pago a favor de los demandados de la indemnización, fijando el Honorable Tribunal la suma que deba pagarse a título de indemnización dado que el predio sirviente sufre una mengua y por lo tanto le debe ser reconocida la indemnización.

TERCERA: Como consecuencia de los reparos expuestos, y la prosperidad de ellos ante el Honorable Tribunal Superior, solicito se revoque la condena en costas impuestas en primera instancia, dado que las pretensiones en su mayoría fueron negadas a la parte demandante.

Son suficientes Honorable Magistrado, los argumentos mediante los cuales impugne parcialmente la Sentencia de fecha 4 de diciembre de 2019, mediante el Recurso de Apelación que he interpuesto y debidamente sustentado, para que se revoque parcialmente y se

**JOSUE PEREZ**  
**ABOGADO**  
**Universidad Libre**

12



concedan los derechos que devienen del artículo 376 inciso 4 del C.G.P.

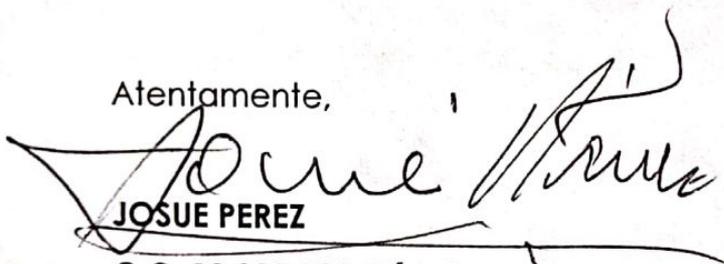
En lo demás se mantenga la providencia recurrida..

En esto términos dejo sustentado el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha **4 de diciembre de 2019**, solicitando **SU REVOCATORIA PARCIAL**, para que se declaren probadas las excepciones que a juicio del señor Magistrado merezcan su reconocimiento.

Igualmente, para que se decreten la inexistencia del dictamen pericial rendido por el perito **CARLOS ANDRES CASTILLO LEAL** por las razones expuestas

Del Señor Magistrado,

Atentamente,



**JOSUE PEREZ**

**C.C. 13.225.592 Cúcuta**

**T.P. 8.200 C.S. de la Jud.**

Abogado de las partes demandadas