

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Asunto:

Imposición de servidumbre de tránsito y de acueducto de Stphane Michel Roux contra Juan Ricardo Villa Mesa, David Villa Montoya, Jorge Alberto Villa Montoya, Juan Gabriel Villa Montoya y María Eugenia Montoya de Villa.

Exp. 2017-00175

Bogotá, D.C., seis (6) de noviembre de dos mil veinte (2020)

ASUNTO A TRATAR:

Siendo el momento de resolver la alzada presentada contra la sentencia proferida el 4 de diciembre de 2019 por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, se advierte por el Magistrado Sustanciador que de oficio se hace necesario pronunciarse sobre una irregularidad que lleva a una nulidad insubsanable del proceso de servidumbre promovido por Stephane Michel Roux en contra de María Eugenia Montoya de Villa, Juan Gabriel Villa Montoya, David Villa Montoya, Jorge Alberto Montoya y Juan Ricardo Villa Mesa.

ANTECEDENTES

El señor Stephane Michel Roux, por conducto de apoderado judicial solicitó imponer a favor del predio Yacu y a cargo del denominado Butulu una servidumbre de tránsito y de agua; así mismo a título de daños y

perjuicios materiales el pago de la suma de 100 salarios mínimos mensuales legales vigentes por concepto de daño emergente *“más los intereses moratorios liquidados sobre el monto del daño emergente a título de lucro cesante”*.

Como sustento de tal aspiración, el demandante señaló que adquirió el lote denominado Yacu mediante escritura Pública No. 466 de 17 de octubre de 2009 a través de compraventa realizada con los señores María Eugenia Montoya de Villa, Juan Gabriel Villa Montoya, David Villa Montoya, Jorge Alberto Montoya y Juan Ricardo Villa Mesa.

Que los señores María Eugenia Montoya de Villa, Juan Gabriel Villa Montoya, David Villa Montoya, Jorge Alberto Montoya y Juan Ricardo Villa Mesa son los propietarios del lote denominado Butulu, con folio de matrícula No. 156-1595, el cual, es colindante con el predio Yacu.

Sin embargo el 31 de enero de 2013, se observó que un trabajador del predio Butulu eliminó la entrada que da acceso a tres de los cuatro potreros del predio denominado Yacu por tal motivo la esposa del demandante *“habló con el trabajador quien le explicó que eran las órdenes del señor Juan Ricardo Villa Mesa”*, quedando la entrada a los potreros del predio del señor Roux bloqueada con alambres de púas, cuando *“dicho acceso había sido reparado en noviembre de 2012 con alambres de púas nuevo ... y luego fue removido y dañado por trabajadores de la familia Villa Montoya, reparación que fue realizada por la señora Flor Ángela Tenjo quien tiene un contrato de prestación de servicios con el señor Roux”*, situación que se repitió el 19 de enero de 2013, razón por la cual el señor Roux personalmente retiró el alambre de púa *“y lo dejó colgado a un poste”*.

Se indica que la servidumbre de tránsito estaba desde antes que María Eugenia Montoya de Villa, Juan Gabriel Villa Montoya, David Villa Montoya, Jorge Alberto Montoya y Juan Ricardo Villa Mesa le vendieran la finca al demandante tal y como se evidencia en el material fotográfico y continúa existiendo y pretende ser eliminada por los señores Villa Mesa y Villa Montoya, por ello desde hace cinco años el actor hace uso de la servidumbre de tránsito regularmente *“varias veces por semana, para acceder a los potreros de una parte de su finca Yacu (predio dominante), para el ingreso y salida de sus caballos, para el ingreso de sus vecinos ... durante ese período los propietarios del predio sirviente, es decir, los propietarios del inmueble denominado Butulu nunca han manifestado ninguna inconformidad con la situación, ni han desconocido la existencia de la servidumbre de tránsito”*, al punto que la servidumbre atraviesa el predio Butulu y da acceso al inmueble denominado Yacú; situación que llevó al demandante a realizar el mejoramiento de la vía por medio de retroexcavadora en agosto de 2019, adicionalmente ha realizado varias adecuaciones a la vía para mantenerla en buen estado, tales como un puente, canal en cemento, cuneta, tres alcantarillas y desvío de las aguas de la vía pues estaba afectando la propiedad del señor Roux, sin que ello les causara algún traumatismo a los propietarios del predio Butulu *“jamás se han quejado o manifestado inconformidad por la ejecución de estas obras”*.

Teniendo en cuenta que el predio denominado Butulu está ubicado en la ruta obligada de acceso al predio denominado Yacu *“se solicita la constitución formal y por sentencia judicial de la servidumbre de tránsito”*; de igual manera la servidumbre de agua por cuanto esta llega del predio Butulu y es fundamental para el predio dominante.

Agregó, la servidumbre no ha sido reconocida mediante escritura

pública por los propietarios del inmueble Butulu, de tal manera que el señor Ricardo Villa le hizo entrega personal de la llave del candado para ingresar al predio denominado Yacu a través del predio sirviente Butulú al demandante cuando éste le compró la finca *“ya que esa entrada es común a las dos fincas; de esa forma reconoció la existencia de la servidumbre de tránsito a favor del demandante”*.

De cara a lo anterior, el Juzgado de instancia, sin parar en mientes respecto a la diversidad de formas como se catalogaban las pretensiones y sin buscar su claridad, con auto de 9 de octubre de 2017¹ admitió la demanda; los señores Juan Gabriel Villa Montoya, Juan Ricardo Villa Mesa y María Eugenia Montoya de Villa otorgaron poder para que a través de su togado se notificara del auto admisorio, hecho que ocurrió el 22 de noviembre de 2018², oportunamente contestaron la demanda, oponiéndose a la demanda a través de las excepciones *“inexistencia de la causa invoca; inexistencia del derecho a reclamar, prescripción e innominada”*, misma situación ocurrió con Jorge Alberto Villa Montoya y David Villa Montoya que a través de apoderado judicial contestaron la demanda³.

Sin observar el Juzgado del Circuito que el predio denominado Butulu, del cual se segregó el Yacu, es dominante de una servidumbre de tránsito y otra de acueducto que pesa sobre el predio Santa Ana, que cuenta con escritura pública y registro en los folios de matrícula inmobiliaria de los dos inmuebles, pasó por alto su integración, y solo con las partes iniciales señaló fecha para llevar la audiencia de que trata el art. 372 del C.G.P., allí se practicó el interrogatorio de parte, se decretaron las pruebas pedidas entre las partes,

¹ fl. 92

² Fl. 141

³ Fl. 356

entre ellas se fijó fecha para la práctica de la inspección judicial a los terrenos dominante y sirviente, por último se señaló fecha la audiencia de instrucción y juzgamiento profiriendo sentencia el 4 de diciembre de 2019, donde, acogió las pretensiones de la servidumbre de tránsito y sin hacer referencia probatoria ni valorativa, se limitó a desestimar las demás. Decisión que fue recurrida en apelación por las partes y que sería el momento de resolver por la Sala, de no ser que se visualiza una nulidad consistente, en la falta de vinculación de los titulares de dominio del predio sirviente "*Santa Ana*".

FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

Puntualmente, se ha establecido que las "*nulidades procesales*", están señaladas taxativamente en la ley y es así como en el artículo 133 del C.G.P., aplicable a este caso, consagra sus causales, disponiéndose en los citados numerales las irregularidades que generan nulidad, empleándose el adverbio modal "*solamente*", que denota exclusión; razón por la cual, impide que otras causas puedan ser alegadas como tales, es decir, se estableció la taxatividad en esta materia, no siendo admisible en materia de nulidades interpretaciones extensivas o analógicas. Por ende, es la ley, la que ha establecido qué defectos en los actos procesales constituyen nulidad procesal; a contrario *sensu*, la misma ley dispuso que el defecto que no constituye nulidad sea simplemente irregularidad, toda vez que utiliza la frase "*Las demás irregularidades*", en el inciso final del citado artículo.

El artículo 133 del C.G.P., textualmente dispone:

"El proceso es nulo en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

...

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.”.

De ahí que, para proferir sentencia se requiere, que las personas que son llamadas a integrar el extremo pasivo, no sólo hayan sido vinculadas al proceso donde se les persigue, sino, que dentro del mismo se les haya brindado todas las garantías procesales y probatorias desde la etapa en que se produce integración al proceso y, por ende mal podría hacerse extensiva una condena a quienes no fueron vinculadas debidamente, que para este caso se trata de los titulares del derecho de dominio del predio Santa Ana, pues al mirar la prueba documental que obra en el expediente da cuenta que por escritura pública No. 379 de 2 de noviembre de 2003 se constituyó una servidumbre *“sobre el predio sirviente denominado “Santa Ana”, para beneficio y utilidad del predio dominado llamado “Butulu” ... una servidumbre de tránsito que recae sobre una franja de terreno de 6 mts de ancho por 11 mts de largo, la cual corre paralelamente al lindero que separa el predio sirviente de las tierras que fueron de María Victoria Chisica de Castañeda hoy de Cecilia Izuquierdo de Corredor y que permitirá el paso del predio dominante “Butulu” al camino público o camino a tierras viejas”*; que a través de la escritura No. 466 de 17 de septiembre de 2009 el actor adquirió una *“parte de un lote de terreno del*

⁴ Fl. 29 Cd No. 1

⁵ Fl. 23 Cd. No. 1

cual los vendedores son dueños y poseedores en mayor extensión del predio denominado "Butulu"; segregación que se encuentra gozando de la servidumbre de tránsito de la cual es predio dominante "Butulu" y sirviente "Santa Ana", al punto que así quedó plasmado en el folio del matrícula No. 156-115593 que se abrió una vez se desmembró la porción de 4 hectáreas que hoy conforman el predio denominado Yacu, donde, en la anotación No. 1 se registra *"por escritura 379 de 2 de noviembre de 2003 servidumbre de tránsito activa"*; misma situación ocurre con la servidumbre de acueducto, la cual se encuentra activa, tal y como se evidencia en la anotación No. 2 del folio de matrícula No. 156-115593, la cual, no mereció pronunciamiento alguno por parte de la Jueza.

En otras palabras, dentro del expediente no se vislumbra que los propietarios del predio sirviente "Santa Ana" hubieren sido convocados y mucho menos que les diera la oportunidad de participar en el proceso, para defender sus derechos, que resultan afectados con la sentencia, comoquiera que se vislumbra de las pretensiones que se extienden hasta sus derechos, particularmente, en las servidumbres de las cuales es sirviente y que cuentan tanto con título y están inscritas en los folios de matrícula; llevando este hecho a que la actuación esté afectada por un yerro que compromete de forma insaneable la validez del trámite, como es la que corresponde a la causal 8ª del artículo 133 del C.G.P., y a tono con lo previsto en el último inciso del artículo 134 de la misma obra, por cuanto, los efectos de la sentencia se le extienden directamente.

Además, llama poderosamente la atención que, al volver la mirada al escrito de la demanda con sus anexos, da cuenta que las pretensiones están enfiladas a otros aspectos que no tienen que ver con el trámite que se le dio al

proceso, frente a lo cual, es imperioso que la *a quo* haga uso de la facultad que tiene para aplicar medidas de saneamiento al interior del proceso, tal y como lo preceptúa el art. 132 del C.G.P., a efecto de circunscribir las pretensiones, la defensa y su resolución por medio de la sentencia. Veamos,

❖ Frente a la servidumbre de tránsito, no se determinó apropiadamente la pretensión, por cuanto, si era su imposición, no tuvo en cuenta la que se hallaba inscrita y que a voces del artículo 890 del C.C., merecía se ocupara de ella en su pronunciamiento; pero, a más de existir una gama de peticiones por el gestor, que tiene mayor semejanza a un mejoramiento o a la invocación de una acción de perturbación, en las diferentes etapas del proceso nada se hizo porque ello fuera cabalmente esclarecido.

❖ En cuanto a la servidumbre de acueducto, la cual, desde el actor como el Despacho judicial le dieron similar sentido a una servidumbre de aguas, conlleva a un trámite que merece contar con el pronunciamiento de las autoridades que regulan la materia, además, de la vinculación del titular de dominio del predio sirviente -Santa Ana-. Empero, la falta de claridad de la pretensión por la parte actora, llevan a considerar que no es la imposición lo buscado, sino, como lo contemplaron los demandados que *"se comprometen a seguirle dando a la servidumbre de agua el mismo tratamiento acordado en la venta inicial a favor ... del predio Yacu"* es otro el propósito del proceso.

Así las cosas y a la luz de los anteriores pronunciamientos amerita declarar la nulidad de la sentencia proferida dentro del presente asunto, para que se integre en debida forma el contradictorio y la citada ausente ejerza su derecho de defensa⁶. Igualmente, acorde con lo normado en el artículo 132 del

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 6 de octubre de 1999, expediente 5224

C.G.P., proceda a realizar las medidas de saneamiento dentro del trámite.

En atención a lo enunciado, el Despacho **Resuelve:**

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD de lo actuado en el proceso de la referencia, a partir de la audiencia de 4 de diciembre de 2019 en donde se profirió sentencia por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, sin afectar las pruebas que se hubiesen recaudado en esa actuación, para que se disponga la vinculación de los propietarios del predio sirviente "*Santa Ana*" y pueda ejercer su derecho de defensa; exhortando a la funcionaria judicial para que, acorde con lo normado en el artículo 132 del C.G.P., proceda a adoptar las medidas de saneamiento dentro del trámite que considere pertinentes.

SEGUNDO: Ejecutoriado este auto, devolver el expediente al Juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado

Firmado Por:

ORLANDO TELLO HERNANDEZ

**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 002 CIVIL - FAMILIA DE
CUNDINAMARCA**

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:

91b4e85a501a333ed225362b05a75beab121f96d84c83bfe5adfbabae9bd8271

Documento generado en 06/11/2020 06:06:06 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

