

Honorable Magistrado
FABIO IVÁN AFANADOR GARCÍA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCIÓN PRIMERA- SUBSECCIÓN C-DESPACHO 007
rmemorialesposec01tadmuncun@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

MEDIO DE CONTROL: NULIDAD
RADICADO: 25000234100020220138800
DEMANDANTE: HELENA TRASLAVIÑA CAMACHO Y OTROS
DEMANDADOS: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: DESCORRE DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de Apoderado de **HELENA TRASLAVIÑA CAMACHO Y OTROS**, de conformidad con el poder que reposa en el plenario. De manera respetuosa y encontrándome dentro del término legal, manifiesto comedidamente que procedo a **DESCORRER EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS** por la Superintendencia de Notariado y Registro, anunciando desde ahora que me opongo a la totalidad de las excepciones formuladas, de conformidad con los fundamentos fácticos y jurídicos que se expondrán a continuación:

I. OPORTUNIDAD

Teniendo en cuenta que la contestación a la demanda se llevó a cabo el día 11 de marzo de 2024 vía correo electrónico, me permito presentar el descorre al traslado de las excepciones en la oportunidad legal para hacerlo, conforme a las disposiciones de los artículos 175 y 201 de la Ley 2080 de 2021. En ese orden de ideas el término de 3 días comenzó a computarse a partir del 14 de marzo de 2024.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES PREVIAS PROPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

- **FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “INEXISTENCIA DE CAUSALES LEGALES PARA LA PROCEDENCIA DE ANULACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS ATACADOS”**

La Superintendencia de Notariado y Registro señaló que cumplió con todos los requisitos de ley para proferir los actos de registro y en ese entendido no podría alegarse la nulidad de los mismos, sin embargo, no tuvo en cuenta que las presuntas servidumbres de “uso y administración” fueron doblemente impuestas tanto por la escritura pública No. 650 del 7 de mayo de 2017 (en adelante “la escritura pública 650”), como en las escrituras públicas de compraventa de todas y cada una de las habitaciones o suites, sin embargo, en ambos casos carece de los elementos esenciales para la validez del registro, así como tampoco es válido el

YMLM

registro de una servidumbre de “servicios complementarios”, porque en el caso de marras, se trató de una servidumbre legal, o de una voluntaria según lo dicho por el art. 888 del Código Civil.

Ello debido a que, por un lado, el inciso 4 y párrafo 4 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 impone el deber de registrar las afectaciones a la propiedad según los códigos de las operaciones registrales determinados por la Superintendencia de Notariado y Registro. De este modo, y de acuerdo con la Resolución 1695 de 2001, vigente en la fecha de realizar los registros de las supuestas servidumbres, se determinó que solo existen los siguientes códigos registrales para las servidumbres:

“ARTÍCULO 1°. Adoptar los códigos que a continuación se relacionan para la calificación de cada uno de los actos o negocios jurídicos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, así:

*(...) 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA
0335 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA
0336 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS ACTIVA
337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA
0338 SERVIDUMBRE DE AIRE
0339 SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA
0340 SERVIDUMBRE DE GASODUCTO
0341 SERVIDUMBRE DE LUZ
0342 SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO
0343 SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO ACTIVA
0344 SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO PASIVA”*

Como se observa, no existe ningún código de operación registral para describir una servidumbre de “uso y administración” o “servicios complementarios”, por tanto, su presencia dentro del registro es una violación directa a la ley, puesto que, conforme al párrafo 4° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 y al principio de legalidad determinado en el literal D del artículo 3 de la misma ley, todo registro se debe hacer conforme a los parámetros exigidos por las normas para la inscripción, esto significa, tener un código registral asignado para referenciar la situación jurídica verás del predio.

Cabe también aclarar que la Resolución 6007 de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro, actualmente vigente, tampoco contempla un código registral para una servidumbre de “uso y administración” o de “servicios complementarios”, es más, esta reproduce en su totalidad los códigos anteriormente citados, sin adicionar ningún otro para efectos de describir una servidumbre.

En consecuencia, de lo anterior es evidente que, si se cumplen con los presupuestos establecidos en el artículo 137 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para solicitar la nulidad de los actos de registro, como quiera que hay una falsa motivación puesto que no se fundó en las normas que debía fundarse, en este caso, en los códigos de servidumbre vigentes para la fecha en la cual se realizó el registro.

- **FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “CUMPLIMIENTO DE DEBERES LEGALES”**

La Superintendencia de Notariado y Registro manifestó que cumplió con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, no obstante, como se evidenció en el acápite anterior, hubo una falsa motivación puesto que no se fundó en las normas que debía fundarse, toda vez que no existe ningún código de operación registral para describir una servidumbre de “uso y administración” o “servicios complementarios”, por tanto, su presencia dentro del registro es una violación directa a la ley

Ahora bien, las supuestas servidumbres de “uso y administración” fueron doblemente impuestas a las habitaciones hoteleras. Sin embargo, ello no significa que debieron ser doblemente registradas, puesto que, ello implicaría que serían dos limitaciones totalmente distintas. Es válido señalar que el Artículo 884 del Código Civil, estableció que se entiende que, ante la división de un predio afecto de servidumbre, los de menor extensión resultantes, también están afectados, de allí la redundancia del doble registro.

No obstante, ello no ocurre en el caso concreto, puesto que, de la lectura de los párrafos I y II del artículo 1° de la Escritura Pública 650 y el artículo 3° de todas y cada una de las escrituras públicas de compraventa, se puede deducir claramente que la limitación a la propiedad que se pretende imponer es exactamente la misma, consistente en una supuesta servidumbre de “uso y administración”. Por tanto, no es procedente un doble registro de una misma situación jurídica de la cual se pretende dejar constancia y oponibilidad ante terceros, aun cuando existan dos actos jurídicos que pretendan imponerlo.

Adicionalmente, es importante aclarar que el doble registro de las supuestas servidumbres de “uso y administración” consta solamente en los certificados de tradición de todas y cada una de las habitaciones hoteleras, pero no en el certificado de tradición del denominado “Local - Hotel”, situación que hace más evidente la irregularidad en los actos de registro, y, por tanto, provoca la invalidez de estos.

Sin perjuicio de lo anterior, referente a la invalidez del registro por ausencia de código registral que describa la situación jurídica que se reguló en la Escritura Pública No. 650 y en las escrituras públicas de compraventa, se debe tener en cuenta que en el certificado de libertad y tradición del denominado “Local – Hotel” con matrícula inmobiliaria No. 50C-1879067 figura lo siguiente, respecto de la escritura pública No. 650

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-05-2013 Radicación: 2013-41373	VALOR ACTO: \$
Doc: ESCRITURA 650 del 07-05-2013 NOTARIA 26 de BOGOTA	
ESPECIFICACION: : 200 GRAVAMENES SERVICIOS DE USO Y ADMINISTRACION PREDIO SIRVIENTE. ESTE Y OTROS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: SUITES O APARTAMENTOS	
A: LOCAL HOTEL	
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-05-2013 Radicación: 2013-41373	VALOR ACTO: \$
Doc: ESCRITURA 650 del 07-05-2013 NOTARIA 26 de BOGOTA	
ESPECIFICACION: : 200 GRAVAMENES SERVICIOS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PREDIO DOMINANTE. ESTE Y OTROS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: LOCAL HOTEL	
A: SUITES O APARTAMENTOS	

Así, se puede inferir que el registro de las servidumbres de la escritura pública No. 650 es doblemente incorrecto e inválido, ya que, como se observa en las anotaciones No. 003 y 004 del certificado de libertad y tradición del denominado “Local – Hotel” con matrícula inmobiliaria No. 50C-1879067, el código registral utilizado para las supuestas servidumbres fue 200

YMLM

correspondientes a “GRAVÁMENES”, sin embargo, las servidumbres no son gravámenes en términos registrales, sino limitaciones al dominio a las que les corresponde el número 300 de “LIMITACIONES AL DOMINIO”, según lo establece el artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 y la Resolución 1695 de 2001, vigente en la fecha de realizar los registros de las supuestas servidumbres, y la nueva codificación registral de la Resolución 6007 de 2019.

De igual forma también es importante resaltar, como se observa en las citadas anotaciones 003 y 004 del certificado de libertad y tradición del denominado “LOCAL – HOTEL” con matrícula inmobiliaria No. 50C-1879067, que no existe una identificación plena de las personas intervinientes en el acto de constitución de la supuesta servidumbre de la escritura pública 650, enunciando como intervinientes a las “SUITES O APARTAMENTOS” y al “LOCAL HOTEL”. Esta situación se torna en improcedente e inválida, puesto que, se está nominando como intervinientes en el acto a inmuebles y no personas.

Adicionalmente, y en todo caso, no existe una identificación plena de cuáles son los inmuebles que se están supuestamente gravando, ya que, el registro se delimitó a nombrar “SUITES O APARTAMENTOS” y “LOCAL - HOTEL”, sin referenciar en ningún momento número de matrícula inmobiliaria y denominación de aquellos.

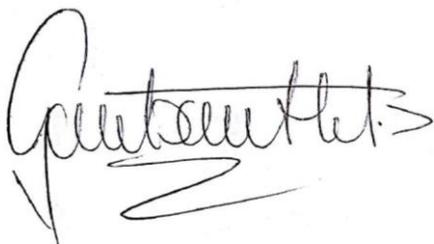
III. PETICIONES

Conforme con lo enunciado previamente, solicito de manera respetuosa al Honorable Magistrado, se sirva **DECLARAR** como no **PROBADAS** las excepciones presentadas por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro y en consecuencia se acceda a las pretensiones de la demanda.

II. NOTIFICACIONES

El suscrito y mi representada podrán ser notificados en la Avenida 6ta A # 35 N 100 oficina 212 de la ciudad de Cali, y en el correo electrónico: notificaciones@gha.com.co

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D.C.
T.P. No. 39.116 del C.S. de la J.

YMLM