

Señores

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN PRIMERA – SUBSECCIÓN C
E. S. D.

MEDIO DE CONTROL: NULIDAD SIMPLE

RADICADO: 25000234100020220138800

DEMANDANTE: JOSÉ ANTONIO VÉLEZ Y OTROS

DEMANDADO: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS BOGOTÁ ZONA CENTRO.

VINCULADA: SOCIEDAD HOTELES ROYAL

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, 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, actuando en mi calidad de apoderado especial de las personas identificadas en el presente procesos como demandantes, conforme a los poderes amplios y suficientes que para estos efectos me han otorgado y que reposan en el expediente, presento **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**, solicitando desde ya, se profiera sentencia favorable a los intereses de mis representados y se acceda a las pretensiones propuestas en el medio de control. Lo anterior, con fundamento en los argumentos que esbozaré en los siguientes acápite:

CAPÍTULO I.
OPORTUNIDAD

El 17 de junio de 2024 fue notificado por estados el Auto de fecha 30 de mayo de 2024, por medio del cual, se corrió traslado común a las partes por el término de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de la providencia, para formular los alegatos de conclusión dentro del proceso de la referencia. En ese orden de ideas, los días hábiles para efectos del conteo corresponden al 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27 y 28 de junio, y día 02 de julio. En consecuencia, a la fecha me encuentro en término para radicar el presente escrito.

CAPÍTULO II.
ANÁLISIS DE LO PROBADO EN LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA POR JOSÉ
ANTONIO VÉLEZ Y OTROS

1. SE ACREDITÓ LA AUSENCIA DE CÓDIGO REGISTRAL PARA LAS SERVIDUMBRES DE “USO Y ADMINISTRACIÓN Y “SERVICIOS COMPLEMENTARIOS”

En el plenario quedó ampliamente acreditado que tanto la servidumbre de “uso y administración” como la de “servicios complementarios” que fueron impuestas en la escritura pública No. 650 del 07 de mayo de 2017 y en las posteriores escrituras públicas de compraventa de todas las

habitaciones hoteleras por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro, carecen de los elementos esenciales para la validez del registro.

Lo anterior, se cimienta en las disposiciones del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, que determinan que el registro de las afectaciones a la propiedad debe realizarse conforme a los códigos de las operaciones registrales determinados por la Superintendencia de Notariado y Registro¹; y que la Resolución 1695 de 2001, vigente en la fecha de registro de la escritura pública No. 650 y de las escrituras públicas de compraventa de todas las habitaciones hoteleras, sólo previó la existencia de los siguiente códigos registrales de servidumbre: Servidumbre de Acueducto Activa (Código 0334); Servidumbre de Acueducto Pasiva (Código 0335); Servidumbre de Aguas Negras Activa (Código 0336); Servidumbre de Aguas Negras Pasiva (Código 0337); Servidumbre de Aire (Código 0338); Servidumbre de Energía Eléctrica (Código 0339); Servidumbre de Gasoducto (Código 0340); Servidumbre de Luz (Código 0341); Servidumbre de Oleoducto (Código 0342); Servidumbre de Tránsito Activa (Código 0343) y Servidumbre de Tránsito Pasiva (Código 0344); tal y como se evidencia en su artículo primero.

Como se observa, en un ejercicio de contraste entre la ley sustancial y los registros realizados a la escritura pública No. 650 del 07 de mayo de 2017 y a las escrituras públicas de compraventa de todas las habitaciones hoteleras, que obran como prueba documental en el proceso, quedo acreditado que no existe ningún código de operación registral para describir una servidumbre de “uso y administración” o de “servicios complementarios”, por tanto, los registros realizados a las escrituras públicas ya mencionadas constituyen una violación directa a la ley conforme al principio de legalidad, determinado en el literal D del artículo 3 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, así:

ARTÍCULO 3o PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

(...)

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción (...)

En consecuencia, todo registro se debe hacer conforme a los parámetros exigidos por las normas para la inscripción, esto es, tener un código registral asignado para referenciar la situación jurídica verás del predio. Y que para el caso concreto no ocurrió, por cuanto los registros realizados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a la escritura pública No. 650 del 07 de mayo de 2017 y a las escrituras públicas de compraventa de todas las habitaciones hoteleras, se realizaron bajo la inscripción servidumbre de “uso y administración” o de “servicios complementarios”, tal y como

¹ Ley 1579 de 2012, artículo 8 inciso 4 párrafo 4

se evidencia en todas y cada una de las matrículas inmobiliarias reseñadas a continuación: 50C-1879073, 50C-1879074, 50C-1879075, 50C-1879079, 50C1879080, 50C-1879083, 50C-1879085, 50C-1879087, 50C-1879090, 50C-1879091, 50C-1879092, 50C-1879093, 50C-1879096, 50C-1879097, 50C-1879098, 50C-1879101, 50C-1879105, 50C-1879109, 50C-1879112, 50C-1879117, 50C-1879118, 50C-1879122, 50C-1879128, 50C-1879132, 50C-1879139, 50C-1879142, 50C-1879144, 50C-1879147, 50C-1879154, 50C-1879156, 50C-1879158, 50C1879159, 50C-1879164, 50C-1879165, 50C-1879166, 50C-1879167, 50C-1879168, 50C-1879170, 50C-1879174, 50C-1879175.

Por último, y en gracia de dilucidar toda duda respecto a la ausencia de código registral para las “servidumbres de uso y administración y “servicios complementarios, la Resolución 6007 de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro, actualmente vigente, tampoco contempla un código registral para estas, pues en el mismo sentido de la Resolución 1695 de 2001, reproduce en su totalidad los códigos anteriormente citados para las servidumbres, sin adicionar ningún otro para efectos de registro.

Por lo expuesto, solicito respetuosamente señor magistrado, tener como cierto este alegato al momento de emitir fallo.

2. SE ACREDITÓ EL DOBLE REGISTRO DE LAS SERVIDUMBRES DE “USO Y ADMINISTRACIÓN” EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS No. 650 DE 2017 Y EN LAS DE COMPRAVENTA DE TODAS LAS HABITACIONES HOTELERAS

Obran en el expediente la Escritura Pública No. 650 de 2017 y las escrituras públicas de compraventa de todas y cada una de las habitaciones hoteleras, pruebas documentales que dan cuenta del doble registro impuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro sobre una misma situación jurídica, esto es, la supuesta servidumbre de “uso y administración”.

Lo anterior, tal y como se argumentó en los párrafos que anteceden, correspondió a un registro equivocado, por cuanto no existe fundamento legal ni código de operación registral para afectar un bien inmueble con una servidumbre de “uso y administración” o de “servicios complementarios”. No obstante, resulta necesario referirse al doble registro que se evidencia en las escrituras públicas, el cual, específicamente se logra apreciar en la lectura de los parágrafos I y II del artículo 1 de la Escritura Pública No. 650 de 2017 y en el artículo 3 de todas y cada una de las escrituras públicas de compraventa, con números de matrícula inmobiliaria: 50C-1879073, 50C-1879074, 50C-1879075, 50C-1879079, 50C1879080, 50C-1879083, 50C-1879085, 50C-1879087, 50C-1879090, 50C-1879091, 50C-1879092, 50C-1879093, 50C-1879096, 50C-1879097, 50C-1879098, 50C-1879101, 50C-1879105, 50C-1879109, 50C-1879112, 50C-1879117, 50C-1879118, 50C-1879122, 50C-1879128, 50C-1879132, 50C-1879139, 50C-1879142, 50C-1879144, 50C-1879147, 50C-

1879154, 50C-1879156, 50C-1879158, 50C-1879159, 50C-1879164, 50C-1879165, 50C-1879166, 50C-1879167, 50C-1879168, 50C-1879170, 50C-1879174, 50C-1879175.

Ahora bien, con las documentales aportadas al proceso queda ampliamente acreditado el error en el que incurrió la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cuanto la segunda afectación impuesta a la propiedad es una repetición de la primera, correspondiente a esa supuesta servidumbre de “uso y administración”. Por tanto, no es procedente un doble registro de una misma situación jurídica, ni que existan dos actos jurídicos que pretendan imponer la misma afectación.

Por lo expuesto, solicito respetuosamente señor magistrado, tener como cierto este alegato al momento de emitir fallo.

3. SE ACREDITÓ EL ERROR DEL REGISTRO POR EMPLEAR UN CÓDIGO INCORRECTO Y LA AUSENCIA DE IDENTIFICACIÓN DE LOS INTERVINIENTES EN EL ACTO DE REGISTRO

Aun cuando ya se encuentra acreditado en el proceso la invalidez del registro por inexistencia de código registral que describa la situación jurídica de la Escritura Pública No. 650 de 2017 y de las escrituras públicas de compraventa, así como el doble registro realizado sobre esta afectación, resulta necesario indicar que adicionalmente, dicho registro de servidumbre fue impuesto con un código incorrecto, pues se afectó bajo la inscripción de “Gravámenes” empleando el código 200, tal y cómo se observa en las anotaciones No. 003 y 004 del certificado de libertad y tradición del denominado “Local – Hotel”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1879067:

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	

El error acabado de exponer, se logra verificar con las descripciones propuestas en la Ley 1579 de 2012 en el artículo 8 párrafo 3, pues esta específica que las servidumbres no son gravámenes en términos registrales, sino limitaciones al dominio a las que les corresponde el número 300, descripción que también se sustenta con los actos de registros de la Resolución 1695 de 2001,

vigente en la fecha de realizar los registros de las supuestas servidumbres, y con la nueva codificación registral Resolución 6007 de 2019.

ARTÍCULO 8o. MATRÍCULA INMOBILIARIA

(...)

PARÁGRAFO 3o. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

01 Tradición: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

02 Gravámenes: para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía.

03 Limitaciones y Afectaciones: para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

04 Medidas Cautelares: para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

05 Tenencia: para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, leasing, derechos de retención.

06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2o de este artículo.

07/08 Cancelaciones: para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4o de esta ley.

09 Otros: para todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio. (Subrayado fuera del texto original)

Del mismo modo, y sin perjuicio de lo dicho anteriormente, de las anotaciones No. 003 y 004 del certificado de libertad y tradición del denominado “Local – Hotel”, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1879067, no se evidencia la identificación plena de las personas que intervinieron en el acto de constitución de la supuesta servidumbre, toda vez que en la descripción de estos se escribió los términos “SUITES O APARTAMENTOS” y “LOCAL HOTEL” y no los nombres de los intervinientes, ni tampoco se acreditaron cuáles son los inmuebles que se están supuestamente gravando, ya que en el registro sólo se delimitaron las “SUITES O APARTAMENTOS” y el “LOCAL HOTEL” sin referenciar el número de matrícula inmobiliaria y o la denominación de aquellos. Esto, es un motivo más de invalidez para los registros de la escritura pública por medio de la cual se constituyó la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador Takay y las escrituras públicas de compraventa de todas las habitaciones hoteleras.

Por lo expuesto, solicito respetuosamente señor magistrado, tener como cierto este alegato al momento de emitir fallo.

CAPÍTULO III.
PETICIÓN

Al **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN PRIMERA – SUBSECCIÓN C**, se sirva de **DECLARAR** probados los argumentos a favor de mis representados, expuestos durante el transcurso del proceso y en este escrito, accediendo a todas las pretensiones del medio de control y condenando en costas y agencias en derecho al extremo pasivo del litigio. En caso contrario, le solicito al despacho pronunciarse de fondo sobre las consideraciones formuladas.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D. C.

T.P. No. 39.116 del C. S. J.