

8 de febrero de 2024

H. Magistrado

Dr. Fabio Iván Afanador García

**Tribunal Administrativo de Cundinamarca**

**Sección Primera – Subsección C – Despacho 007**

Enviado por email a: [rmemorialesposec01tadmrcun@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:rmemorialesposec01tadmrcun@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Re. Medio de control nulidad simple (sic) contra acto de registro de servidumbres, promovida por Helena Traslaviña Camacho y otros en contra de la Superintendencia de Notariado y Registro – Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro

Rad. 250002341000-2022-01388-00

Asunto: Memorial que descurre el traslado a la solicitud de medidas cautelares solicitada por los demandantes

**ESTEBAN ISAZA RAMÍREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado judicial de **HOTELES ROYAL S.A.** (en adelante, "HOTELES ROYAL"), como consta en el poder especial que obra en el expediente, de la manera más respetuosa, me pronuncio sobre las medidas cautelares solicitadas por los demandantes (en adelante, la "Solicitud"), solicitándole que las rechace, en los siguientes términos:

## I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

Mediante el Auto fechado el 15 de diciembre de 2023, supuestamente notificado por correo electrónico recibido el 30 de enero de 2024 en las direcciones [impuestos@hotelesroyal.com](mailto:impuestos@hotelesroyal.com) y [impuestoscolombia@nh-hotels.com](mailto:impuestoscolombia@nh-hotels.com), las cuales **NO** son las dispuestas para la notificación judicial de HOTELES ROYAL, se corrió traslado, por 5 días, de la Solicitud.

REPÚBLICA DE COLOMBIA	
	
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN PRIMERA – SUBSECCIÓN C Despacho 007	
Bogotá, <b>15 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	
<b>REFERENCIAS</b>	
MEDIO DE CONTROL:	NULIDAD (REGISTRO NOTARIAL)
DEMANDANTE:	HELENA TRASLAVIÑA CAMACHO Y OTROS
DEMANDADO:	SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO
RADICACIÓN:	250002341000202201388-00
<b>ASUNTO:</b>	<b>TRASLADO MEDIDA CAUTELAR</b>

De acuerdo con el artículo 233 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo ("CPACA")<sup>1</sup>, después del traslado se darán 5 días para

<sup>1</sup> "ARTÍCULO 233. PROCEDIMIENTO PARA LA ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES. La medida cautelar podrá ser solicitada desde la presentación de la demanda y en cualquier estado del proceso.

El Juez o Magistrado Ponente al admitir la demanda, en auto separado, ordenará correr traslado de la solicitud de medida cautelar para que el demandado se pronuncie sobre ella en escrito separado dentro del término de cinco (5) días, plazo que correrá en forma independiente al de la contestación de la demanda.

que el demandado se pronuncie sobre la solicitud.

Aclaremos que, a HOTELES ROYAL no le está corriendo algún término por **NO** haberse notificado el traslado de las medidas cautelares en debida forma al correo electrónico de notificaciones judiciales, según se explicará más abajo.

Sin embargo, en aras de evitar violaciones al derecho de defensa de HOTELES ROYAL, en cualquier caso, si se contara el término desde la indebida notificación, y contando los días dispuestos en el artículo 8 de la Ley 2213, que fueron el 31 de enero y el 1 de febrero, este comenzó a correr el 2 de febrero y se vence el 8 de febrero de 2024.

Por lo tanto, la presentación de este recurso sería oportuna.

## II. SOBRE LA INDEBIDA NOTIFICACIÓN A HOTELES ROYAL

Siendo la presente la oportunidad para dar aviso al H. Tribunal sobre la indebida notificación del Auto Recurrido, paso a explicar las razones de ello.

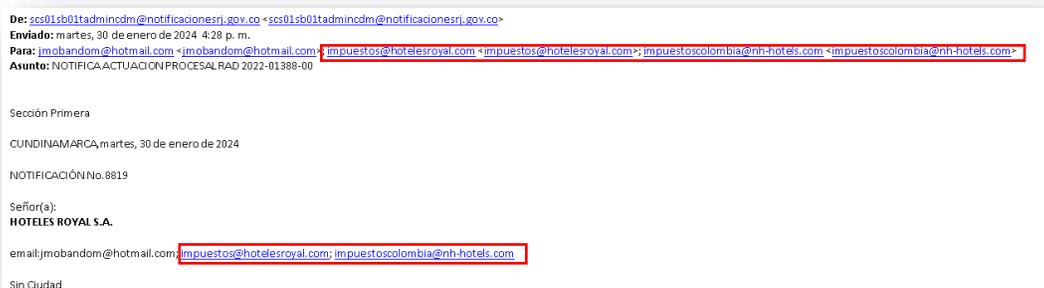
En el auto admisorio de la demanda, se decidió vincular a HOTELES ROYAL como tercero interesado y notificarlo personalmente de la decisión de admitir la demanda.

1.- **Vincular** a la Sociedad Hoteles Royal S.A., como tercero interesado.

2.- **Notificar personalmente** al representante legal de la parte demandada, Superintendencia de Notariado y Registro - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y del tercero interesado Sociedad Royal S.A.<sup>1</sup>, al Agente del Ministerio Público y a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, de conformidad con el artículo 199 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 48 de la Ley 2080 de 2021, y **remitir copia de la demanda, la subsanación y sus anexos a las direcciones electrónicas oficiales, así como del presente proveído.** conforme lo señalado en el inciso final del artículo 162 del CPACA.

En consecuencia, y como manda el artículo 233 del CPACA, el auto que dio traslado de la Solicitud fue enviado conjunto con el admisorio.

La orden dada en el auto admisorio y ya referida, fue ejecutada por la Secretaría en correo electrónico enviado el 30 de enero de 2024 a las direcciones [impuestos@hotelesroyal.com](mailto:impuestos@hotelesroyal.com) y [impuestoscolombia@nh-hotels.com](mailto:impuestoscolombia@nh-hotels.com), como consta en el encabezado del correo:



De: [scs01sb01tadmincdm@notificacionesrj.gov.co](mailto:scs01sb01tadmincdm@notificacionesrj.gov.co) <[scs01sb01tadmincdm@notificacionesrj.gov.co](mailto:scs01sb01tadmincdm@notificacionesrj.gov.co)>  
Enviado: martes, 30 de enero de 2024 4:28 p. m.  
Para: [jmobandom@hotmail.com](mailto:jmobandom@hotmail.com) <[jmobandom@hotmail.com](mailto:jmobandom@hotmail.com)>; [impuestos@hotelesroyal.com](mailto:impuestos@hotelesroyal.com) <[impuestos@hotelesroyal.com](mailto:impuestos@hotelesroyal.com)>; [impuestoscolombia@nh-hotels.com](mailto:impuestoscolombia@nh-hotels.com) <[impuestoscolombia@nh-hotels.com](mailto:impuestoscolombia@nh-hotels.com)>  
Asunto: NOTIFICACION ACTUACION PROCESAL RAD 2022-01388-00

Sección Primera  
CUNDINAMARCA, martes, 30 de enero de 2024  
NOTIFICACIÓN No. 8819  
Señor(a):  
**HOTELES ROYAL S.A.**  
email: [jmobandom@hotmail.com](mailto:jmobandom@hotmail.com); [impuestos@hotelesroyal.com](mailto:impuestos@hotelesroyal.com); [impuestoscolombia@nh-hotels.com](mailto:impuestoscolombia@nh-hotels.com)  
Sin Ciudad

Sin embargo, ninguno de estos son los correos electrónicos dispuestos para la notificación judicial de HOTELES ROYAL, como consta en el certificado de existencia y representación emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá el 12 de julio de

*Esta decisión, que se notificará simultáneamente con el auto admisorio de la demanda, no será objeto de recursos. De la solicitud presentada en el curso del proceso, se dará traslado a la otra parte al día siguiente de su recepción en la forma establecida en el artículo 108 del Código de Procedimiento Civil.*

[...].”

2023, que ya obra en el expediente:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 12 de julio de 2023 Hora: 14:28:37  
 Recibo No. AB23407623  
 Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B234076237BDBD

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ecb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ecb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: HOTELES ROYAL S A  
 Nit: 800065539 9  
 Domicilio principal: Bogotá D.C.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Calle 99 N. 9A 45 Piso 7  
 Municipio: Bogotá D.C.  
 Correo electrónico: [impuestoscolombia@nh-hotels.com](mailto:impuestoscolombia@nh-hotels.com)  
 Teléfono comercial 1: 6578757  
 Teléfono comercial 2: No reportó.  
 Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 99 N 9A 45 Piso 7  
 Municipio: Bogotá D.C.  
 Correo electrónico de notificación: [direccionjuridicacolombia@nh-hotels.com](mailto:direccionjuridicacolombia@nh-hotels.com)  
 Teléfono para notificación 1: 6578757  
 Teléfono para notificación 2: No reportó.  
 Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así las cosas, la Secretaría no dirigió la notificación personal del auto admisorio y del traslado de la Solicitud a la dirección correcta, sino que lo hizo a una creada para fines comerciales y tributarios.

En esa medida, hubo una indebida notificación del auto que corría traslado de la Solicitud a HOTELES ROYAL.

Pedimos, entonces al H. Tribunal, que notifique de nuevo ambas providencias y dé las oportunidades procesales que corresponden. De ninguna manera, la presentación del recurso de reposición hecha el 2 de febrero pasado, y el pronunciamiento sobre la solicitud de las medidas cautelares, pueden ser entendidas como el saneamiento de la nulidad por indebida notificación, ya puesta de presente en dos ocasiones.

### III. SOBRE LA SOLICITUD

Consta en la demanda, que los demandantes solicitaron su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los distintos inmuebles de los que ellos son propietarios.



Ver imagen en la siguiente página

LLOREDA · CAMACHO & CO

**7. MEDIDA CAUTELAR.**

Comedidamente, solicito su señoría que ordene librar la medida cautelar de inscripción de la demanda en el registro público de instrumentos públicos de Bogotá, conforme a lo establecido en artículo 229 y numeral 5 del artículo 230 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, en los inmuebles que se identifican a continuación:

Sin embargo, la Solicitud carece de todo sustento, pues ni siquiera dice con base en qué se fundamenta, ni cumple con los requisitos legales para su decreto. Además, deviene equívoca, pues está basada en el medio de control de simple nulidad, cuando en realidad el propósito de los demandantes es el restablecimiento del derecho de dominio sobre las habitaciones de las que son propietarios, limitado por las servidumbres.

Estas afirmaciones se pasan a desarrollar en títulos separados.

**A. Inexistencia del fundamento de la solicitud**

Es carga de quienes solicitan las medidas cautelares dentro de un proceso, satisfacer los requisitos que el artículo 231 del CPACA dispone.<sup>2</sup>

Sin embargo, en lo largo de la demanda, en especial en el aparte correspondiente a la solicitud de las medidas cautelares, **NO** presentaron argumento alguno a partir del cual se pudiera concluir que resulta más gravoso para el interés público negar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula de las habitaciones de los que los demandantes son propietarios.

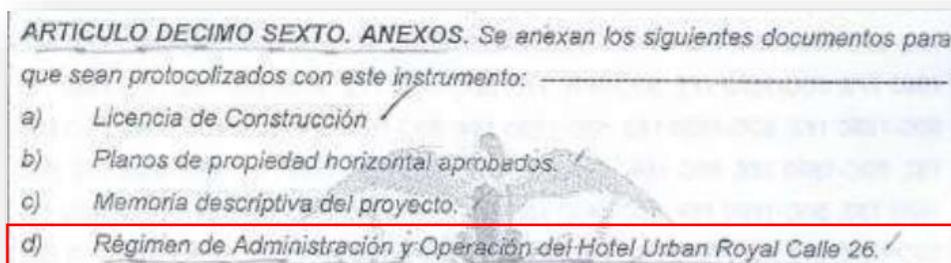
Así mismo, tampoco explican cómo es que se pueda causar un perjuicio irremediable, más frente a una situación plenamente constituida hace más de 10 años, en el caso de las servidumbres que encuentran su razón en el contrato de

<sup>2</sup> "ARTÍCULO 231. REQUISITOS PARA DECRETAR LAS MEDIDAS CAUTELARES. Cuando se pretenda la nulidad de un acto administrativo, la suspensión provisional de sus efectos procederá por violación de las disposiciones invocadas en la demanda o en la solicitud que se realice en escrito separado, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado y su confrontación con las normas superiores invocadas como violadas o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. Cuando adicionalmente se pretenda el restablecimiento del derecho y la indemnización de perjuicios deberá probarse al menos sumariamente la existencia de los mismos.

En los demás casos, las medidas cautelares serán procedentes cuando concurren los siguientes requisitos:

1. Que la demanda esté razonablemente fundada en derecho.
2. Que el demandante haya demostrado, así fuere sumariamente, la titularidad del derecho o de los derechos invocados.
3. **Que el demandante haya presentado los documentos, informaciones, argumentos y justificaciones que permitan concluir, mediante un juicio de ponderación de intereses, que resultaría más gravoso para el interés público negar la medida cautelar que concederla.**
4. **Que, adicionalmente, se cumpla una de las siguientes condiciones:**
  - a) **Que al no otorgarse la medida se cause un perjuicio irremediable, o**
  - b) **Que existan serios motivos para considerar que de no otorgarse la medida los efectos de la sentencia serían nugatorios.**" (Énfasis añadido)

operación hotelera de dicho hotel, que es el Régimen de Administración y Operación del Hotel Urban Royal Calle 26, incluido en el régimen de propiedad horizontal como uno de los anexos anunciados en el artículo décimo sexto de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 dada por la Notaría 26 de Bogotá.



Crítica que también es trasladable a las servidumbres que fueron constituidas a partir de los contratos de compraventa celebrados por los demandantes, con los cuales adquirieron el dominio de las habitaciones que hacían parte de la propiedad horizontal y aceptaron la constitución de dichas servidumbres.

Finalmente, los demandantes también omiten explicar cómo es que, de no otorgarse dichas medidas, el efecto de la sentencia sería nugatorio respecto de un escenario plenamente formal, en el que buscan que una autoridad competente, la Superintendencia de Notariado y Registro, llegare a cumplir con la orden que pretenden que dé el H. Tribunal.

El “por qué” de lo anterior es simple, y es que **NO HAY RAZONES** que puedan fundamentar la solicitud hecha por los demandantes.

Sin embargo, estas anotaciones que pretenden se hagan en los folios de matrícula inmobiliaria, sí tienen un efecto respecto de los derechos adquiridos por HOTELES ROYAL como titular del dominio del predio que resulta dominante en las servidumbres de “uso y administración”, y sirviente en la de “servicios compartidos”.

Tenga en cuenta el H. Tribunal que, de conceder esas medidas cautelares, se afectarían gravemente el negocio y la estabilidad del hotel —y de los demás copropietarios de habitaciones que aquí no son parte—, al enviar un mensaje al público de inestabilidad para operar. ¿Qué otro mensaje quedaría si se dice que las servidumbres para la operación están en entredicho?

Así, los demandantes, que ya bastante han afectado la operación con distintos y temerarios procesos judiciales, a través de los cuales pretenden discutir los términos del contrato de operación por fuera de la jurisdicción arbitral que le es propia, pretenden ahora, únicamente por ser titulares del dominio sobre las habitaciones, sin alguna otra razón, que se inscriba la demanda en los términos solicitados.

Así pues, no resulta satisfecha la exigencia que hace el artículo 233 del CPACA, como tampoco explican al H. Tribunal las razones por las cuales pretenden afectar los derechos de los que es titular HOTELES ROYAL, y a falta de algún argumento, no permiten que haya una discusión que los desvirtúe.

**En consecuencia, se le solicitará al H. Tribunal que niegue la solicitud de las medidas cautelares solicitadas.**

**B. Sobre la equívoca solicitud de la medida cautelar propuesta, y cómo es que revela la real intención de los demandantes, que no es otra que el restablecimiento del derecho de dominio sobre las habitaciones de las que son propietarios, limitado por las servidumbres**

Como consta en la demanda, los demandantes pretenden discutir la existencia de las servidumbres que limitan los derechos de dominio de los que son titulares, a través del medio de control de simple nulidad.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114, abogado titulado con Tarjeta Profesional 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado especial de las personas que se identifican en el apartado siguiente, conforme a los poderes amplios y suficientes que para estos efectos me han otorgado, y que se anexan al presente escrito me dispongo a presentar el medio de control de NULIDAD SIMPLE, según el inciso 3 del artículo 137 del CPACA, contra acto de registro de las supuestas servidumbres con las cuales se afectaron los inmuebles de mis mandantes, ello con fundamento en los hechos y pretensiones que se exponen más adelante.

Se fijará el H. Tribunal que los demandantes, bajo el manto de una supuesta demanda de nulidad simple, han ocultado su verdadero interés de lograr que se les restablezca el derecho de dominio, limitado por las servidumbres registradas.

La inscripción solicitada ni persigue con certeza ninguno de los propósitos propuestos en el artículo 230 del CPACA,<sup>3</sup> ni está relacionada con los efectos de las pretensiones.

Por un lado, la inscripción no previene la constitución de las servidumbres, pues en todos los casos, éstas ya tienen más de 8 años de estar constituidas, contados desde el último contrato de compraventa celebrado por alguno de los demandantes.

Tampoco son conservativas, pues lo que pretenden es la variación de una situación

<sup>3</sup> "ARTÍCULO 230. CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS MEDIDAS CAUTELARES. Las medidas cautelares podrán ser **preventivas, conservativas, anticipativas o de suspensión, y deberán tener relación directa y necesaria con las pretensiones de la demanda.** Para el efecto, el Juez o Magistrado Ponente podrá decretar una o varias de las siguientes medidas:

1. Ordenar que se mantenga la situación, o que se restablezca al estado en que se encontraba antes de la conducta vulnerante o amenazante, cuando fuere posible.
2. Suspender un procedimiento o actuación administrativa, inclusive de carácter contractual. A esta medida solo acudirá el Juez o Magistrado Ponente cuando no exista otra posibilidad de conjurar o superar la situación que dé lugar a su adopción y, en todo caso, en cuanto ello fuere posible el Juez o Magistrado Ponente indicará las condiciones o señalará las pautas que deba observar la parte demandada para que pueda reanudar el procedimiento o actuación sobre la cual recaiga la medida.
3. Suspender provisionalmente los efectos de un acto administrativo.
4. Ordenar la adopción de una decisión administrativa, o la realización o demolición de una obra con el objeto de evitar o prevenir un perjuicio o la agravación de sus efectos.
5. Impartir órdenes o imponerle a cualquiera de las partes del proceso obligaciones de hacer o no hacer.

PARÁGRAFO. Si la medida cautelar implica el ejercicio de una facultad que comporte elementos de índole discrecional, el Juez o Magistrado Ponente no podrá sustituir a la autoridad competente en la adopción de la decisión correspondiente, sino que deberá limitarse a ordenar su adopción dentro del plazo que fije para el efecto en atención a la urgencia o necesidad de la medida y siempre con arreglo a los límites y criterios establecidos para ello en el ordenamiento vigente."

jurídica; ni anticipativas, pues no buscan con ellas que se den los efectos pretendidos; ni mucho menos suspensivas.

Por otro lado, la inscripción **NO** está relacionada de alguna forma con la nulidad pretendida. Su efecto es eminentemente publicitario, y ello no está relacionado con el fundamento del medio de control, y las pretensiones, que es evaluar la validez de los actos de registro.

De considerar que cualquier relación fuera válida, **y no que debe ser directa y necesaria**, entonces no podría realizarse alguna oposición a las medidas cautelares publicitarias, pues en cualquier caso el resultado de un proceso de nulidad, así como uno de nulidad y restablecimiento del derecho, puede variar una situación jurídica constituida.

Así pues, resulta que lo único que pretenden los demandantes con la medida cautelar solicitada es dar cuenta pública de que su derecho puede llegar a ser restituido.

De nuevo, así como se puso de presente en el recurso de reposición, esto revela que el medio de control elegido es usado artificialmente para evitar la obvia caducidad que ha acontecido, toda vez que no se promovió demanda alguna dentro de los cuatro meses siguientes a la inscripción de los actos que fundamentan el origen a las servidumbres.

Esfuerzo que hace parte del escenario que pretenden construir los demandantes y que revela cómo es que buscan, bajo cualquier excusa, discutir los efectos del contrato de operación, en cualquier estrado distinto al que le es natural, dada la existencia de la cláusula compromisoria en el numeral 4.18, que establece que:

*"4.18: DIFERENCIAS. Las diferencias que surjan entre el Operador y los Propietarios del Establecimiento Hotelero serán sometidas a un tribunal de arbitramento compuesto por tres árbitros nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá, quienes fallaran en derecho."*

**En consecuencia, se le solicitará al H. Tribunal que niegue la medida cautelar solicitada, pues no tiene relación directa y necesaria con lo pretendido, y, como se explicó en el recurso de reposición, da cuenta que el único propósito que persigue la Solicitud, es el restablecimiento del derecho de dominio limitado por tales servidumbres.**

#### IV. ANEXOS

Como anexo a este recurso encontrará el Régimen de Administración y Operación del Hotel Urban Royal Calle 26, anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 dada por la Notaría 26 de Bogotá.

#### V. SOLICITUD

De conformidad con las consideraciones expuestas, solicitamos al H. Tribunal **que RECHACE la medida cautelar solicitada.**

Del H. Magistrado, con todo respeto y comedimiento,

  
**ESTEBAN ISAZA RAMÍREZ**

C.C. No. 71.368.577 expedida en Medellín

T.P. No. 196.255 del C. S. de la J.