

Señor,
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO.
Bogotá D.C.
E.S.D.

Referencia: PROCESO VERBAL – EXTINCIÓN DE
SERVIDUMBRE.
Demandante: JOSÉ ANTONIO VÉLEZ RAMÍREZ y otros.
Demandado: HOTELES ROYAL S.A. y otros.
Radicado: 11001310302920220015800.

Asunto: **Contestación de la demanda.**

ESTEBAN AGUIRRE HENAO, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71'364.485 y T.P. Nro. 164.718 del C. S. de la J., E-mail: esteban@aguirrehenao.com, actuando en calidad de apoderado judicial de **RAFAEL FERNANDO ALBORNOZ BUENO, ANA BEATRIZ BUENO DE ALBORNOZ, OLGA VIRGINIA ALBORNOZ BUENO y MARTHA BEATRIZ ALBORNOZ BUENO** identificadas con las cédulas de ciudadanía Nros. 19.448.634, 21.215.684, 51.630.856 y 21.233.795 respectivamente; de conformidad con el poder que se anexa a esta contestación, por medio del presente escrito me permito presentar CONTESTACIÓN a la demanda instaurada por instaurado por **JOSÉ ANTONIO VÉLEZ RAMÍREZ y otros**. Lo anterior, tomando como base el plan de trabajo que a continuación se relata.

PLAN DE TRABAJO

- I. Contexto preliminar.
- II. Pronunciamiento frente a los hechos de la demanda.
- III. Pronunciamiento expreso frente a las pretensiones.
- IV. Objeción al juramento estimatorio.
- V. Defensa y excepciones de mérito.
- VI. Solicitud de pruebas.

VII. Anexos.

VIII. Direcciones y notificaciones.

I. CONTEXTO PRELIMINAR

Con el objetivo de generar mayor claridad para el pronunciamiento que se realizará a lo largo de este escrito, es menester realizar dos aclaraciones respecto del contexto de este proceso. La primera se refiere a lo procesal y la segunda al fondo de la controversia

A. COMPONENTE PROCESAL

Desde el orden procesal es menester realizar una aclaración. Aunque en el Auto proferido por el Despacho el 19 de febrero de 2024 no se especifica el rol en el que se dispone la vinculación de los **COPROPIETARIOS NO DEMANDANTES**, la lógica procesal solo arroja un posible resultado y es la formación de un litisconsorcio necesario por pasiva, es decir, quienes fueron citados al proceso en tal auto, deben integrarse al extremo pasivo del proceso, no al activo, en el que está otro número plural de copropietarios. Lo anterior principalmente porque el Estatuto Procesal arroja múltiples momentos y mecanismos en virtud de los cuales un sujeto es llamado a un proceso, pero ninguno de esos implica la obligatoriedad de ejercer acción alguna; las denominadas vinculaciones forzosas necesariamente implican una adhesión al extremo pasivo para el ejercicio de **CONTRADICCIÓN O DEFENSA**, que no de **ACCIÓN**.

Lo anterior no es una circunstancia menor, pues, además de implicar que esto es una contestación y no una demanda; implica que esa unidad de suertes que caracteriza un litisconsorcio necesario como el que parece presentarse en este escenario se

encuentra dividida y contrapuesta entre el extremo activo y pasivo, generando particularidades *sui generis* en esta causa.

B. COMPONENTE SUSTANCIAL

Señor Juez, la demanda que origina el presente proceso está llamada a no prosperar, pues carece de fundamento principalmente por dos motivos:

- Expone el demandante en el traslado al recurso de reposición interpuesto por el apoderado de **HOTELES ROYAL S.A.S.** contra el Auto Admisorio que este proceso no debe enmarcarse en lo dispuesto por el Artículo 376 toda vez que no es la cancelación o extinción de una servidumbre existente, sino que se trata de supuesta inexistencia de los actos jurídicos que la crearon. Ante este cargo, se evidencia total ausencia de fundamento, especialmente cuando no hay determinación por parte del accionante de cuál es el elemento de existencia que no se configura. No existe fundamento porque LOS ACTOS CONSTITUTIVOS DE LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS REÚNEN TODOS LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA, REQUISITOS DE VALIDEZ Y TODOS PRESUPUESTOS DE EFICACIA Y OPONIBILIDAD.

- Por otro lado, y pese a que el demandante renuncia a tal vía procesal en su pronunciamiento contra el recurso de reposición de **HOTELES ROYAL S.A.S.** estamos en presencia de servidumbres voluntarias, aquellas consagradas en los Artículos 937 y siguientes del Código Civil y es esta misma norma la que establece que los únicos límites a estos asuntos son el orden público y las leyes; límites que, por supuesto, se respetan con las que originan este proceso, pues no se evidencia señalamiento ni cargo alguno en el escrito de demanda ni que se desprenda del análisis del resto de elementos del expediente. En igual sentido, no se encuentra configurada ninguna de las causales de extinción de las servidumbres regladas en el

Artículo 942 del Estatuto Civil, máxime al notar que, por ser voluntarias, estas fueron conocidas y consentidas por todos los propietarios, pues el proyecto hotelero que da origen a este proceso se concibió desde su génesis bajo este modelo y, sin él, pierde completamente su naturaleza, móvil y causa.

No se halla explicación para que los hoy propietarios demandantes, que desde su adquisición (sea originaria o posterior) eran conscientes y aceptaron que su rol sería más de un inversionista inmobiliario que el de un propietario plenipotenciario, pues tanto la propiedad horizontal como las servidumbres que circundan tales inmuebles son la causa y el fin de su construcción y consecución de matrícula inmobiliaria independiente. Desconocer de manera intempestiva y sin justificación ese conocimiento y consentimiento brindado al adquirir el respectivo inmueble, no es más que el actuar en contravía de sus propios actos.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO. NO LE CONSTA A MIS REPRESENTADOS lo afirmado en este hecho, en especial lo referente a los años de construcción del denominado Conjunto Residencial, pues esta no estuvo presente, razón por la cual tendrá que ser objeto de prueba.

AL HECHO SEGUNDO. Este hecho contiene varias afirmaciones, por lo cual me pronunciaré a cada una de ellas de manera separada, en los siguientes términos:

1. Es cierto que el Proyecto cuenta con siete (7) torres.
2. NO LE CONSTA A MIS REPRESENTADOS la cantidad de apartamentos y locales que hacen parte del denominado Conjunto Residencial.
3. Es cierta la cantidad de habitaciones de hotel que componen el Conjunto Residencial y cobra especial relevancia que no todos los propietarios de estas fungen

como demandantes, por ejemplo, mis poderdantes. De este hecho es importante mencionar que al ser derechos reales que determinan el funcionamiento y la naturaleza del Hotel y que fueron constituidos por voluntad de las partes; NO ES SUFICIENTE la voluntad de algunos sujetos para deshacer los derechos reales y el esquema de inversión con el que se crearon estas 120 habitaciones o suites; máxime cuando no se configura ninguna causal de extinción ni se está limitando ilegal ni injustificadamente el derecho real de dominio.

AL HECHO TERCERO. Pese a que no le consta fácticamente a mis representados, parece ser cierto de conformidad con la escritura pública que reposa en el expediente.

AL HECHO CUARTO. NO LES CONSTAN A MIS REPRESENTADOS las condiciones de tiempo o modo bajo las cuales se realizó el proyecto constructivo. Sin embargo, es cierto que en la Torre 7 es donde funciona de manera correcta y eficiente el Hotel NH Royal Urban 26.

AL HECHO QUINTO. No le consta a mis representados lo expresado en este hecho, razón por la cual tendrá que ser objeto de prueba.

AL HECHO SEXTO. No le consta a mis representados lo expresado en este hecho, razón por la cual tendrá que ser objeto de prueba.

AL HECHO SÉPTIMO. No le consta a mis representados lo expresado en este hecho, razón por la cual tendrá que ser objeto de prueba.

AL HECHO OCTAVO. Es cierto y mis representados se reconocen lo descrito en la escritura pública referida. Sin embargo, omite la parte demandante mencionar otros actos jurídicos con mayor pertinencia para este proceso que fueron plasmados en la misma escritura pública, los cuales, pese a estar en el mismo documento, son

principales (ninguno es accesorio de otra), separados e independientes. Son tales: (i) Constitución de las servidumbres tanto de Uso y Administración como la de Servicios Complementarios; (ii) Régimen de Administración y Operación del Hotel.

AL HECHO NOVENO. NO ES CIERTO. Todo el proyecto no fue comercializado por **HOTELES ROYAL S.A.** ni actualmente son dueños de todo el proyecto y menos son la personería jurídica de la propiedad horizontal como pretende hacer creer la contraparte. **HOTELES ROYAL S.A.** es un comprador más y, de hecho, este es uno de los motivos por los que tiene objeto, causa y es necesario el esquema de servidumbres bajo el que opera toda la Torre 7 del Conjunto Residencial.

AL HECHO DÉCIMO. Este hecho contiene varias afirmaciones, por lo cual me pronunciaré a cada una de ellas de manera separada, en los siguientes términos:

1. Es cierto que la operación del Hotel se encuentra regulada en la escritura mencionada. Sin embargo, en esta escritura no se encuentra un único acto jurídico, es la totalidad de actos jurídicos los que permiten el funcionamiento del Hotel tal y como está hoy y como fue diseñado desde el principio del proyecto constructivo, antes de su promoción, comercialización y compra.

2. NO ES CIERTO que la totalidad del esquema de operación del Hotel se encuentre regulada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Realmente, pese a compartir escritura pública (documento) la regulación del Hotel no está en el Reglamento de Propiedad Horizontal sino en el Régimen de Administración y Operación del Hotel complementada con las dos servidumbres recíprocamente constituidas. El esquema jurídico, económico y operativo del Hotel para funcionar óptimamente requiere de estos tres instrumentos que son evidentemente principales (ninguna es accesoria a otra), diferentes e independientes.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO. NO LE CONSTA A MIS REPRESENTADOS que esa escritura pública fuese adherida al reglamento de propiedad horizontal por parte del constructor, es un hecho del que no tienen conocimiento ni atribución. Sin embargo, es menester mencionar que no tiene sentido que fuera adherida en su totalidad, pues por la naturaleza misma del Régimen de Administración y Operación del Hotel y de las Servidumbres Recíprocas, son actos separados e independientes que tienen su propio objeto, causa y que sumadas erigen el esquema jurídico, económico y operativo del Hotel.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO. No es un hecho, es un extracto de contenido de la escritura pública y por tal motivo no debería estar en este acápite del escrito de demanda. Pese a lo anterior, el contenido transcrito es perfectamente claro y fue debidamente conocido y aceptado por todos los copropietarios desde el diseño, promoción y comercialización del proyecto inmobiliario. Los copropietarios (calidad que ostentan los demandantes y otras personas como mis representados que no hicieron parte de la acción) sabían que el proyecto inmobiliario tenía como causa y objeto un sofisticado y eficiente modelo de inversión en el sector hotelero. Desde la creación de las suites, estas tenían como objeto la explotación económica y la generación de frutos económicos para sus propietarios.

Bajo este panorama, los demandantes no pueden desconocer ese conocimiento y consentimiento brindado, y pretender hacerle ver al Despacho que los inmuebles de los que son titulares están siendo injustificada e imprevisiblemente gravados, pues es claro que hay justificación y esta fue debidamente conocida y aceptada por los demandantes quienes decidieron invertir en este modelo hotelero que traía connaturalmente la constitución y operación de servidumbres recíprocas.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO. Es cierto, siendo importante resaltar que el denominado Local-Hotel es también propiedad privada cuyo titular es **HOTELES**

ROYAL S.A., no siendo ese espacio un bien común de la propiedad horizontal, pero sí un espacio necesario para el correcto funcionamiento del esquema económico y operativo del Hotel por lo que es necesario mantener las servidumbres recíprocas.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO. Es cierto y CONSTITUYE CONFESIÓN por parte de los demandantes. Las servidumbres objeto de discusión en este proceso están debidamente constituidas no solo en esta escritura pública sino en la de compraventa de cada unidad inmobiliaria y, además, debidamente registradas en los Certificados de Libertad y Tradición de todos los inmuebles que hacen parte del Hotel.

Esta confesión ostenta especial relevancia pues, además de la correcta constitución y registro que ya implican existencia, validez y oponibilidad; es un episodio más de conocimiento y consentimiento de los demandantes sobre el esquema de servidumbres y su constitución conforme a derecho, DEJANDO ASÍ SIN FUNDAMENTO ALGUNO LA DEMANDA, PUES LA ACCIÓN NEGATORIA QUE PRETENDE HACER VALER LA PARTE ACTORA, SOLO PODRÍA ESTUDIARSE EN PRESENCIA DE PERTURBACIONES O GRAVÁMENES DE HECHO, NO DE DERECHO COMO LO SON LAS QUE NOS ENCONTRAMOS EN ESTE LITIGIO, tal y como lo establece la Sentencia SR-129 de 2008, el cual es casi el único desarrollo de tal acción el ordenamiento jurídico colombiano.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO. Es cierto y aumenta el peso jurídico-argumentativo de la mención realizada en el pronunciamiento al hecho anterior.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO. No es un hecho, es un extracto de contenido de la escritura pública y por tal motivo no debería estar en este acápite del escrito de demanda. Sin embargo, reitera el peso jurídico-argumentativo de la mención realizada en el pronunciamiento al hecho DÉCIMO CUARTO.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO. No es un hecho, es un extracto de contenido de la escritura pública y por tal motivo no debería estar en este acápite del escrito de demanda. Sin embargo, reitera el conocimiento y consentimiento sobre el esquema de servidumbres y, por tanto, de la mención realizada en el pronunciamiento al hecho DÉCIMO CUARTO.

Respecto de lo subrayado y puesto en negrilla por la parte actora, ha de dejarse claro que esto implica el régimen equilibrado que reposa sobre los diferentes inmuebles que hacen parte del Hotel, además de reafirmar que, por ser derechos reales atados a bienes, son públicos y vinculantes a propietarios posteriores, pues sin este esquema, los inmuebles perderían la causa de su creación y el objeto económico que contienen.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO. ES COMPLETAMENTE FALSO que las servidumbres se hubiesen impuesto y que esto constituye un doble gravamen. El llevar las servidumbres a las escrituras públicas de compraventa de cada uno de los inmuebles que componen el Hotel lo que significó fue una ratificación del esquema de servidumbres y un mayor grado de información y transparencia para los compradores, grupo del cual hacen parte mis representados. Lo anterior, por supuesto, además de aniquilar por completo la unilateralidad que intenta hacer ver el demandante, pues la compraventa es precisamente el contrato bilateral, oneroso y sinalagmático por antonomasia.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO. NO LE CONSTA A MIS REPRESENTADOS, por lo que, de llegar a ostentar relevancia jurídica para el objeto de litigio, deberá ser discutido y probado en el desarrollo del proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO. NO LE CONSTA A MIS REPRESENTADOS, por lo que, de llegar a ostentar relevancia jurídica para el objeto de litigio, deberá ser discutido y probado en el desarrollo del proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO. Pese a que no es un hecho sino una mera apreciación subjetiva de la parte demandante, NO LE CONSTA A MIS REPRESENTADOS, por lo que, de ostentar llegar a relevancia jurídica para el objeto de litigio, deberá ser discutido y probado en el desarrollo del proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO. Es cierto y resulta pertinente recalcar sobre este hecho que la calidad de propietario es lo que otorga la facultad de operar el Hotel, pues todo el esquema jurídico, económico y operativo está sobre los inmuebles, no teniendo relevancia alguna lo intersubjetivo. Asimismo, **HOTELES ROYAL S.A.** es otro propietario como cualquiera de mis representados o de los demandantes mismos; de ninguna manera son la personería jurídica de la propiedad horizontal, por lo que quebrantar las servidumbres recíprocamente constituidas desnaturalizaría los ciento diez (110) inmuebles que componen el Hotel, los dejaría sin propósito.

III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO FRENTE A LAS PRETENSIONES

De conformidad con el pronunciamiento realizado sobre los hechos del escrito de demanda, me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora y, en consecuencia, solicito se condene al **DEMANDANTE** al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en este proceso, para lo cual deberá tenerse en cuenta la cantidad de sujetos que componen cada extremo procesal y la alta carga que esto implica para el movimiento del aparato jurisdiccional.

FRENTE A LAS PRETENSIONES PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA. Me opongo de manera absoluta y rotunda a la declaratoria de inexistencia, terminación, levantamiento o cualquier institución similar que implique la pérdida o modificación de efectos jurídicos sobre la servidumbre de uso y administración que fue debidamente constituida y registrada sobre los inmuebles allí referidos.

Lo anterior toda vez que: **(i)** la servidumbre tanto como derecho real como los actos jurídicos voluntarios bajo los cuales se crearon existen, son válidos y oponibles; **(ii)** En igual sentido, porque el esquema de servidumbres fue constituido de mutuo acuerdo y por tal motivo requeriría del mutuo disenso expreso, de vulnerar el orden público o de alguna causal legal para ser deshecho y tales cargos no se presentan y menos han sido probados; **(iii)** Al estar en presencia de servidumbres legalmente constituidas y registradas, resulta absolutamente improcedente de pleno derecho la acción negatoria que pretende invocar el demandante, pues esta ha sido desarrollada con el fin exclusivo de atacar gravámenes de hecho y si no se supera ese primer requisito *sine qua non*, no podría ni estudiarse la presencia del resto de elementos; y **(iv)** de considerar que estas servidumbres son un gravamen o límite al derecho de propiedad, este sería un límite no solo conforme a derecho y justificado sino necesario para la consecución del objeto natural que ostentan los inmuebles desde su creación.

A lo anterior debe adicionarse que en los hechos de la demanda no se halla ninguno dirigido a determinar ni demostrar cargo alguno por el que las servidumbres deban dejar de producir o nunca haber producido efectos. El escrito se limita a narrar la correcta constitución y el debido registro de las servidumbres, dejar claro que estas fueron conocidas y consentidas por todos los sujetos inmersos en este proceso judicial y que tras ello no ha ocurrido un hecho posterior que deba significar la desestimación de las servidumbres recíprocas. Es decir, la demanda no contiene fundamento fáctico ni determinación de los cargos jurídicos específicos que se pretenden hacer valer y por tal motivo deberían ser desestimados.

FRENTE A LA PRETENSIÓN CUARTA. Me opongo de manera absoluta y rotunda a esta pretensión, principalmente por carecer de fundamento y decaer junto con las pretensiones anteriores.

V. DEFENSA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

Luego de hacer un análisis juicioso y detallado de los fundamentos fácticos y jurídicos en los cuales se basa el **DEMANDANTE**, nos encontramos con las siguientes excepciones de mérito, las cuales, nos permitimos nominar, enunciar y enumerar, para luego desarrollar en mismo orden, así:

I. EXCEPCIONES PRINCIPALES

1. Existencia, validez y oponibilidad de los actos jurídicos constitutivos de las servidumbres.
2. Efectiva existencia de los derechos reales de servidumbre.
3. Improcedencia de la denominada acción negatoria de servidumbre.
4. Inexistencia de causal alguna de extinción de las servidumbres.
5. Debido respeto de los límites legales de las servidumbres voluntarias.
6. Límites justificados y consentidos al derecho de propiedad.
7. Vulneración al principio de no ir en contra de sus propios actos por parte de los demandantes.

DESARROLLO DE LAS EXCEPCIONES

I. EXCEPCIONES PRINCIPALES

1. EXISTENCIA, VALIDEZ Y OponIBILIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS CONSTITUTIVOS DE LAS SERVIDUMBRES.

La servidumbre de conformidad con el Artículo 888 del Código Civil puede tener su origen en la naturaleza, en la ley o en la voluntad del hombre, así:

“Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre.”

Sin duda alguna, tanto la Servidumbre de Uso y Administración como la de Servicios Complementarios son de aquellas que la ley denomina como voluntarias, pues encuentran su origen precisamente en actos jurídicos bilaterales celebrados en ejercicio de la autonomía privada entre los propietarios de los hoy recíprocos predios dominantes y sirvientes.

Por nacer de actos jurídicos voluntarios, es posible verificar si tales actos ostentaban desde su origen todos los elementos de existencia, los requisitos de validez y presupuestos de oponibilidad frente a terceros (importantes por si el Despacho considera a los compradores sobrevinientes como terceros a ese negocio jurídico inicial). De ostentarlos, que así es, la pretensión incoada por los demandantes respecto de desconocer efectos jurídicos en tales actos estaría llamada a prosperar.

Elementos de existencia. Ha sido histórico y pacífico el desarrollo sobre cuáles son los elementos de existencia de un acto jurídico bilateral o, su especie, el negocio jurídico: partes, consentimiento, objeto, causa y formalidades para la existencia, los cuales son perfectamente configurados en los actos celebrados para la constitución de ambas servidumbres, así:

- **Partes:** existen, los propietarios de cada uno de los inmuebles suscribieron tanto la escritura pública 650 de 2013 como las compraventas de cada unidad inmobiliaria en la que se ratificó su voluntad. Además, no existe ningún cargo contra este elemento en el escrito de demanda.

- **Consentimiento:** existe y fue inequívocamente brindado en un acto tan solemne como lo es la celebración de una escritura pública ante notario. Igualmente, no existe cargo alguno hacia este elemento.

- **Objeto:** para la existencia, el objeto de un acto jurídico bilateral debe ser existente y posible tanto física como jurídicamente, sobre esto no hay cargo ni discusión alguna en el proceso. Sin embargo, en este elemento es en el que suelen incluirse por la doctrina aquellos elementos denominados esenciales, los cuales hacen que un acto jurídico exista y sea ese acto, no algún otro. Estos elementos, pese a no encontrarse desarrollados ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico sobre las servidumbres, son lógica y fácilmente evidenciables de la lectura del articulado que regula esta institución.

Así pues, EL OBJETO, LOS ELEMENTOS ESENCIALES, del acto constitutivo de una servidumbre son los elementos de la servidumbre misma consagrados a la altura del Artículo 879 del Estatuto Civil: la existencia de **(i)** dos predios (al menos), de **(ii)** distinto dueño y que **(iii)** uno se sirva o saque utilidad del otro. En este caso, existen dos o más predios, efectivamente son de diferente titular – de allí el surgimiento de este litigio - y son plenamente identificables con las pruebas que reposan en el expediente de este proceso y adicionalmente, no solo hay uno que se sirve del otro, sino que, para el caso que nos convoca, estos se sirven y sacan utilidad recíprocamente.

Es este último elemento sobre el que recae el reproche de la contraparte, sin embargo, es una acusación que carece de fundamento pues, el entendimiento correcto sobre la lógica en la que un predio sirve a otro se configura en este proceso. Por supuesto cuando se habla de que un predio sirva a otro, no se habla en sentido literal, pues sale de toda lógica que un bien inanimado pueda sacar provecho de otro bien inanimado. En este sentido, la lógica bajo la que debe entenderse esa utilidad de

un predio sobre otro es en la que el predio dominante perdería su sentido de existencia, carecería de naturaleza, de utilidad para cualquier sujeto que sea su propietario.

Bajo esta lógica, es claro los inmuebles sobre los que se erige una y otra servidumbre solo tienen sentido económico y fáctico al servirse del otro. Basta preguntarse qué es de una habitación de un hotel sin un lobby, recepción o zonas de atención de las que pueda servirse y del mismo modo, carece completamente de sentido una recepción de un hotel, un lobby o zona de atención de clientela sin suites o habitaciones por operar. Cualquiera de las dos variables: recepción o habitación, que se retire de esta ecuación desnaturalizaría por completo y dejaría inútiles ambos inmuebles.

Como ve, señor Juez, esta utilidad recíproca se predica de los inmuebles objeto de servidumbre, no de los titulares y así fue concebido el modelo desde su génesis, construcción, promoción, comercialización y operación, mismo modelo que fue previamente conocido y consentido por todos y cada uno de los hoy demandantes. Es un derecho, una relación sinalagmática atada estrictamente a los inmuebles más allá de quiénes sean los titulares, es precisamente eso lo que da sentido a la estructura jurídica, económica y operativa pensada para el Hotel, pues sea quien sea el propietario de uno y otro inmueble, el funcionamiento basado en las servidumbres seguirá siendo el mismo, situación que no ocurriría si esto fuera un asunto intersubjetivo como sugiere el demandante, pues estaría atado al arbitrio del propietario qué hacer con su inmueble y haría IMPOSIBLE el funcionamiento de un hotel y mucho menos uno con los estándares y calidades del que actualmente opera.

- **Causa:** En un sentido similar al acápite anterior, es, quizá, sobre este elemento sobre el que recaen el resto de los señalamientos infundados del accionante. Así, la causa ha sido entendido como ese elemento subjetivo, el móvil por el que ha llegado a celebrarse tal acto jurídico o, en este caso, constituirse las servidumbres. La causa de

los actos constitutivos de ambas servidumbres es clara: la creación y sostenimiento en el tiempo de un modelo económico, jurídico y operativo sofisticado de hotelería en el que más allá de quiénes sean los titulares de los inmuebles individualmente considerados, prime ese sistema que ha sido creado con supremacía del interés de los predios, de los propietarios como conjunto, sin consideraciones personales. Así pues, esos actos no carecen de causa ni tienen causas desviadas que desdibujen el esquema que hoy es atacado por los demandantes, todo lo contrario, es precisamente el funcionamiento que ha tenido el proyecto desde su origen lo que se persiguió con los actos constitutivos de las servidumbres, causa que, valga decir, ha sido satisfecha con éxito durante al menos una década sin que haya condiciones de tiempo, modo o lugar que deban afectar los efectos desprendidos de las servidumbres.

- **Formalidades para la existencia:** No es un elemento objeto de reproche y es pacífico que se cumplió la solemnidad de escritura pública para su constitución. Lo que resulta relevante señalar en este acápite es que precisamente la creación a través de escritura pública es lo que imposibilita la procedencia de la denominada acción negatoria de servidumbre, pues esta se ha erigido como un mecanismo de ataque a gravámenes de hecho, no de derecho.

Requisitos de validez: los cuales no son más que una cualificación de los elementos de existencia, por lo que a cada elemento de existencia le es correlativo uno de validez, así:

- **Partes con capacidad de ejercicio:** no es un requisito atacado por los demandantes por lo que basta afirmar que todas las personas que suscribieron las múltiples escrituras públicas que dan soporte a la constitución de las servidumbres gozan de capacidad de ejercicio.

- **Consentimiento libre de vicios:** nuevamente, no es un requisito reprochado por los demandantes, sin embargo, es un elemento relevante de recalcar, pues son las mismas personas que hoy fungen como accionantes quienes conocieron y consintieron en la constitución de las servidumbres y de todo el modelo económico, operativo y jurídico que tendría el Hotel. Ese conocimiento y consentimiento se predica de absolutamente todos, pues si son compradores originarios consintieron en esa primera escritura de constitución de servidumbre y si por el contrario fueron compradores posteriores, es imposible jurídicamente hablando que no hayan conocido que ese inmueble objeto de compra estaba gravado por servidumbre, pues todos los certificados de libertad y tradición de cada uno de los inmuebles tiene el registro de este derecho real.

Es aquí donde podría cobrar relevancia la oponibilidad que se expondrá más adelante en este acápite, pues incluso aquellos compradores secundarios o derivados, conocieron y consintieron las servidumbres, si no, no habrían celebrado el negocio de compra del respectivo inmueble. Dicho lo anterior, no les es dable a los demandantes desconocer ese conocimiento y consentimiento brindado, pues generaron ya una confianza protegida por el ordenamiento jurídico y además lo hicieron sobre derechos reales que más que predicarse de personas o consideraciones subjetivas, se reputan de los bienes mismos, de allí lo relevante de las servidumbres objeto de este proceso.

- **Licitud del objeto:** no es sobre la licitud del objeto que se realizan los reproches del demandante directamente, sin embargo, es menester afirmar que las servidumbres son lícitas y no contrarían el orden público, normas especiales ni derechos de manera injustificada. Como gravamen por supuesto que implican cierta limitación en la propiedad, pero esta no es injustificada ni se deriva de vías de hecho, todo lo contrario, es producto de la voluntad del hombre como una de las principales fuentes de creación de derechos, deberes, obligaciones y cargas; voluntad y servidumbres que, además, gozan de consagración y protección normativa.

El Artículo 937 del Código Civil a su vez establece los límites de las servidumbres voluntarias, los cuales son el orden público y las normas imperativas, situaciones que no han sido alegadas por el demandante y que no encuentran duda alguna en este proceso.

- **Licitud de la causa:** como se mencionó en la causa como elemento de existencia, el Hotel desde su diseño y construcción fue concebido como un modelo de inversión en el que habría correlación de los inmuebles implicados: las *suites* con el local-hotel y este para con las primeras. Así, estos actos constitutivos de servidumbre no solo tienen causa, sino que ese móvil es precisamente el fin de la mayoría de negocios jurídicos que se celebran: el crecimiento patrimonial, la generación de riqueza y la creación de empresa (actividad económica).

- **Formalidades para la validez.** Ha sido discutido si esas solemnidades como la de elevar escritura pública obedecen a la existencia o a la validez de los actos, sin embargo, en uno u otro supuesto, se configura en debida forma para el caso en comento, pues se cumplió con la suscripción de la escritura pública sobre cada inmueble que fue gravado con servidumbres. Además, una vez más, este no es uno de los elementos atacados.

Presupuesto de oponibilidad. Este componente no se predica separadamente de los elementos anteriores en la mayoría de negocios o actos jurídicos, sin embargo, como el caso que nos convoca, en ocasiones se requiere de un paso adicional al de la solemnidad de existencia o validez para que esos actos jurídicos generen los efectos frente a terceros. Así, el presupuesto de oponibilidad para el acto constitutivo y para el nacimiento de las servidumbres como derecho real, es el de registrarse en la matrícula de cada inmueble gravado, situación plenamente configurada en este proceso y que no encuentra señalamiento alguno por el demandante.

Como se manifestó unos acápite antes, la única relevancia que tiene la oponibilidad en este caso es la de dejar claro que incluso aquellos compradores secundarios, sobrevinientes o derivados, antes de consentir la adquisición del inmueble, conocieron y aceptaron las servidumbres que hoy reprochan. Situación que, sin que haya ocurrido nada que la desdibuje, no puede ser desconocida ni deshecha por mera voluntad de uno de los suscribientes sin el o los otros.

A manera de conclusión, los actos constitutivos producen y deben seguir produciendo plenos efectos jurídicos, pues desde su origen y hasta hoy, conservan todos sus elementos de existencia, requisitos de validez y presupuestos de oponibilidad, como ha sido demostrado en el desarrollo de esta excepción, motivo por el cual, la mera voluntad unilateral de un número parcial de propietarios de suite no puede ser causa para la privación de efectos de los actos constitutivos y las pretensiones que en este se funden deben ser desestimadas.

2. EFECTIVA EXISTENCIA DE LOS DERECHOS REALES DE SERVIDUMBRE.

Habiendo demostrado la existencia, validez y oponibilidad de los actos jurídicos constitutivos de las servidumbres tanto de Uso y Administración como de Servicios Complementarios, esta excepción se encuentra mayoritariamente desarrollada. Lo anterior bajo el entendido de que esos actos constitutivos cuando ostentan todos los elementos de existencia, validez y oponibilidad gozan de la prerrogativa de eficacia, es decir, producen los efectos jurídicos perseguidos: LA CREACIÓN Y SOSTENIMIENTO EN EL TIEMPO DE LOS DERECHOS REALES DE SERVIDUMBRE SOBRE EL LOCAL - HOTEL Y LA TOTALIDAD DE LAS SUITES.

3. IMPROCEDENCIA DE LA DENOMINADA ACCIÓN NEGATORIA DE SERVIDUMBRE.

Al encontrarnos ante servidumbres debidamente constituidas y que despliegan plenos efectos jurídicos, se descartan de plano acusaciones que estén dirigidas a aniquilar limitaciones o gravámenes de hecho, toda vez que no fueron estas vías sino las que el ordenamiento jurídico consagra, las utilizadas por los propietarios por lo que no se evidencia irregularidad o perturbación irregular alguna a los derechos de los propietarios demandantes.

Pese a ser poco desarrollada por las fuentes jurídicas nacionales, se ha entendido que la Sentencia SR-129 de 2008 que tiene como Magistrado Ponente al doctor PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA es la sentencia que fundamenta la denominada acción negatoria de servidumbre, la cual según la providencia mencionada consiste en:

*“(...) la resistencia total que presenta el dueño del bien raíz afectado **POR UN GRAVAMEN DE HECHO** frente a quien, a su vez, podría aspirar a que se declare la imposición del servicio.”*

Es menester manifestar que este es el ÚNICO fundamento jurídico expuesto por el demandante y realmente no es aplicable al supuesto fáctico que él mismo presenta en la demanda.

Tiene razón el Magistrado Munar al permitir esta acción e incorporarla al ordenamiento jurídico colombiano con un ejercicio de estudio de esta antiquísima figura propia del derecho romano, y tiene la razón porque ha puesto el límite natural e este tipo de acciones: se crea una vía procesal para defender al propietario de un predio de perturbaciones DE HECHO, INJUSTIFICADAS que recaigan o amenacen recaer sobre él.

Sin embargo, no es este el supuesto que ocurre en el Conjunto Residencial. Como ha sido profunda y repetidamente expuesto en esta contestación y en la mayoría de escritos que componen el expediente, LAS SERVIDUMBRES DE USO Y ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO LAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS ESTÁN AMPARADAS POR EL DERECHO, pues fueron debidamente constituidas y gozan de todos los elementos de existencia, validez y oponibilidad lo cual las reviste de plena eficacia para producir los efectos jurídicos que el ordenamiento jurídico les brinda, esto es: el servicio recíproco de los predios sin importar quiénes sean sus propietarios y cuál es su voluntad individualmente considerada.

Lo anterior no quiere decir que una servidumbre debidamente constituida sea absoluta. Es el mismo ordenamiento jurídico el que establece sus límites: unas causales de extinción y por otro lado: la ley y el orden público. Sobre las primeras versará la siguiente excepción, sin embargo, sobre la ley y el orden público al no encontrar reproche por parte de los accionantes, basta con afirmar que los actos constitutivos y el actual derecho real de servidumbre se enmarca en estos límites y de ninguna manera roza con ellos, pues nació como decisión mutua de los dueños de los predios en regulación de relaciones patrimoniales y disponibles; y en la actualidad no existe motivo alguno para restar tales características.

4. INEXISTENCIA DE CAUSAL ALGUNA DE EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.

Demostrada la correcta constitución, así como la existencia y plena producción de efectos jurídicos de las Servidumbres de Uso y Administración, así como de Servicios complementarios, debemos dirigirnos al Código Civil, cuerpo normativo que en un capítulo separado a los que regulan cada tipo de servidumbre, se consagran las causales en virtud de las cuales debe extinguirse una servidumbre, así:

“Artículo. 942. *Las servidumbres se extinguen:*

1o.) Por la resolución del derecho del que las ha constituido.

2o.) Por la llegada del día o de la condición, si se ha establecido de uno de estos modos.

3o.) Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un mismo dueño.

Así, cuando el dueño de uno de ellos compra el otro, perece la servidumbre, i si por una venta se separan, no revive; salvo el caso del artículo 938; por el contrario, si la sociedad conyugal adquiere una heredad que debe servidumbre a otra heredad del uno de los dos cónyuges, no habrá confusión sino cuando, disuelta la sociedad, se adjudiquen ambas heredades a una misma persona.

4o.) Por la renuncia del dueño del predio dominante.

5o.) Por haberse dejado de gozar durante veinte años.

En las servidumbres discontinuas corre el tiempo desde que han dejado de gozarse; en las continuas, desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre.”

Respecto de las causales legales de extinción de las servidumbres, sea lo primero mencionar que debe tenerse como una CONFESIÓN el reconocimiento realizado por el demandante sobre la no configuración de alguna de las circunstancias establecidas en la norma mencionada, tal como se constata en la página 13 del escrito de demanda, así:

III. CUESTIÓN PREVIA FRENTE A LA ACCIÓN.

Hay que tener presente que la situación descrita frente a las servidumbres no encuadra en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 942 del Código Civil respecto de la extinción de las servidumbres. Sin embargo, la jurisprudencia de la Corte Suprema

(Extracto del escrito de demanda. Página 13 del PDF 01 del cuaderno principal)

Además de la confesión del demandante, del estudio individual de cada causal no se encuentra configuración ni siquiera en grado de duda razonable sobre ninguna de ellas.

i. Sobre la primera causal, la doctrina en cabeza del doctor Luis Guillermo Velásquez Jaramillo aclara que esta causal se presenta cuando la servidumbre hace parte de un negocio jurídico y ese negocio por incumplimiento imputable a una de las partes resulta resuelto. Brinda el ejemplo de cuando se constituye una servidumbre voluntaria y tiene una contraprestación: el pago de un precio. Si no se paga el precio y se declara la resolución, se extinguirá también la servidumbre. Nada de esto se avizora en el presente caso, pues además de que ya pasaron 10 años, los negocios fundantes fueron debidamente cumplidos y el derecho se encuentra intacto.

ii. No se encuentran estas servidumbres sometidas a ningún tipo de carga, plazo ni condición. Lo único es la correlatividad que tiene la una con la otra, pero esto no ha sido modificado ni debe serlo.

iii. Sobre la confusión, no hay hecho o prueba que se relacione. No estamos en presencia de ningún hecho que configure esta institución.

iv. Esta causal podría analizarse si no estuviésemos en presencia de servidumbres correlativas, pues precisamente esta relación sinalagmática, equivalente y de reciprocidad hace que todos los sujetos procesales funjan como dueños de los predios dominantes. Asimismo, por tratarse de relaciones correlativas sobre los 110 inmuebles, para esta causal se requeriría consentimiento de los titulares de todos ellos, lo cual no se presenta, pues no habría sido ni siquiera necesario incoar este proceso.

v. Tampoco se configura un desuso de la servidumbre, pues, de hecho, además de usarse permanentemente, estas servidumbres son necesarias para el normal funcionamiento del Hotel, de propósito de los inmuebles objeto de gravamen.

A las causales anteriores, por interpretación sistemática del ordenamiento jurídico en la materia, debe agregarse el mutuo disenso expreso y los límites propios de las servidumbres voluntarias: la ley y el orden público, las cuales ya fueron expuestas en excepciones anteriores y simplemente no se configuran en el caso que origina este proceso, careciendo de fundamento de manera absoluta la pretensión de extinción de las servidumbres puestas en esta demanda.

5. DEBIDO RESPETO DE LOS LÍMITES LEGALES DE LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.

Como se ha mencionado antes, y fue aceptado también por los demandantes en su escrito demandatorio, estamos en presencia de servidumbres voluntarias, las cuales encuentran su único límite en dos instituciones: (i) la ley y (ii) el orden público, de conformidad con el Artículo 937 del Código Civil.

Respecto de la primera causal, es lo que se ha estudiado en este escrito, aunque de manera más precisa en la excepción anterior, pues a lo que refiere este artículo es a cualquier límite que pueda poner una norma, pero especialmente a las causales de extinción que ya fueron descartadas. Estas servidumbres respetan el ordenamiento jurídico en su totalidad, no se halla cargo alguno de ilegalidad sobre ellos, máxime cuando estando en una esfera dispositiva, fueron constituidas como producto del consentimiento de los dueños y sus causas aún subsisten.

En cuanto al orden público, pese a ser una institución brumosa, de difícil delimitación conceptual, no se encuentra cargo alguno que la alegue y en lo que la mayoría de la doctrina coincide es en que hace referencia a la afectación de la vida en la que las instituciones públicas y privadas pueden garantizar el normal ejercicio de los derechos. En palabras de la Corte Constitucional en sentencia C-435 de 2013, el orden público es *“el conjunto de condiciones de seguridad, tranquilidad y salubridad que permiten la prosperidad general y el goce de los derechos humanos”*.

Este concepto, pese a la expuesta problemática para definirlo, es considerado un cargo excepcionalísimo, que no se ve afectado ante situaciones particulares de escasa injerencia sobre el mundo físico de terceros, por lo que en igual sentido que los cargos estudiados anteriormente, debería ser desestimado.

6. LÍMITES JUSTIFICADOS Y CONSENTIDOS AL DERECHO DE PROPIEDAD.

Parte de la argumentación de los demandantes pareciera dirigirse a hacer ver las servidumbres como una limitación injustificada o de hecho al derecho de propiedad del que son titulares y es esta misma la lógica por la que la Corte Suprema permitió la nominada acción negatoria de la servidumbre. Todo lo anterior es claro y pacífico, sin embargo, parece olvidar el accionante que todo esto solo es cierto y pertinente en escenarios de perturbaciones o limitaciones de hecho sobre su derecho de propiedad; situación que de ninguna manera se presenta en el caso que nos convoca.

Lejos de ser de hecho, las servidumbres fueron conocidas y consentidas por absolutamente todos los sujetos que hoy hacemos parte de este proceso y con base en tal consentimiento fueron constituidas conforme a derecho, respetando y configurando absolutamente todos los elementos de existencia, requisitos de validez y presupuestos de oponibilidad; los cuales, al presentarse, significan la producción de

efectos jurídicos de las servidumbres como derecho real y como límite justificado y jurídico a la propiedad.

7. VULNERACIÓN AL PRINCIPIO DE NO IR EN CONTRA DE SUS PROPIOS ACTOS POR PARTE DE LOS DEMANDANTES.

Señor Juez, ha sido riguroso el estudio de cada arista que podría presentar el demandante para restar o aniquilar los efectos jurídicos de las Servidumbres de Uso y Administración y de Servicios complementarios y cada uno de ellas ha sido descartada. De hecho, en el escrito de demanda se evidencia falta de precisión sobre lo que se alega y simplemente permite entrever que se ha iniciado este proceso sin fundamento con el objetivo de quebrantar el esquema económico, jurídico y operativo que cada uno de los demandantes ha conocido y consentido; pretendiendo deshacer con la voluntad de un sujeto (cada propietario) lo que se creó con el acuerdo entre dos o más (dueño de cada predio dominante y sirviente).

Así, sin motivo jurídico, fáctico ni probatorio alguno de por medio, sin una descripción de hechos que deban significar la alteración de las servidumbres, pretender aniquilarlas únicamente porque es su deseo unilateral es ejemplo perfecto del actuar en contra de los actos propios desplegados en el pasado, cuando conocieron y aceptaron la constitución de las servidumbres así como el resto de elementos que componen el esquema jurídico, económico y operativo que ha funcionado perfectamente durante los más de 10 años que lleva.

VI. SOLICITUD DE PRUEBAS

Señor Juez, de manera respetuosa solicito que sean practicadas y valoradas las siguientes pruebas:

a. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se cite a la totalidad de personas que componen el extremo **DEMANDANTE** para que absuelvan INTERROGATORIO DE PARTE que les formularé de manera verbal o escrita.

Asimismo, solicito se cite tanto a **HOTELES ROYAL S.A.** como a **LOS DEMÁS COPROPIETARIOS VINCULADOS FORZOSAMENTE AL PRESENTE PROCESO** para que absuelvan INTERROGATORIO DE PARTE que les formularé de manera verbal o escrita.

b. DECLARACIÓN DE PARTE

Solicito sean citados **LA TOTALIDAD DE MIS REPRESENTADOS** para que brinden DECLARACIÓN DE PARTE, de acuerdo con las reglas procesales destinadas para tal fin.

c. CONTRAINTERROGATORIO A TESTIGOS

Solicito de manera respetuosa que se me permita realizar CONTRAINTERROGATORIO a la totalidad de **TESTIMONIOS** que sean practicados, bien sea solicitados por el extremo activo, pasivo o los demás copropietarios vinculados forzosamente.

VII. ANEXOS

Presento como anexos a la presente contestación:

1. Poderes conferidos para actuar.

VIII. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

DEMANDADOS:

RAFAEL FERNANDO ALBORNOZ BUENO en nombre propio y como apoderado general de sus familiares: **ANA BEATRIZ BUENO DE ALBORNOZ, OLGA VIRGINIA ALBORNOZ BUENO y MARTHA BEATRIZ ALBORNOZ BUENO** recibirá notificaciones en el buzón electrónico: rafael@tecni.com.co

APODERADO:

Recibiremos notificaciones en la dirección física: Carrera 43 Nro. 36 – 39. Edificio Centro 2000, Oficina 403 de la Ciudad de Medellín, Antioquia y en la dirección electrónica: esteban@aguirrehenao.com

Del señor Juez, respetuosamente,



ESTEBAN AGUIRRE HENAO
C.C. Nro. 71'364.485
T.P. Nro. 164.718 del C. S. de la J.