

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE YOTOCO VALLE DEL CAUCA

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL – SERVIDUMBRE
RADICADO: 76-890-40-89-001-2023-00097-00
DEMANDANTE: ACEROS AREQUIPA S.A.S. (ANTES ACEROS AMÉRICA S.A.S.)
DEMANDADOS: VILLA DE LEYVA S.A.S y AGROPECUARIA PAMPAMA S.A.S.

ASUNTO: DESCORRE TRASLADO FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO FORMULADAS

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, identificado como aparece al pie de mi firma, reconocido en autos como apoderado especial de **ACEROS AREQUIPA S.A.S. (ANTES ACEROS AMÉRICA S.A.S.)**, por medio del presente memorial, de manera respetuosa, me permito **DESCORRER EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO** formuladas por VILLA DE LEYVA S.A.S y AGROPECUARIA PAMPAMA S.A.S., de la siguiente manera:

I. PRONUNCIAMIENTOS FRENTE A LAS EXCEPCIONES FORMULADAS

- **FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO SURGE DE UN CONTRATO QUE ES LEY PARA LAS PARTES”:**

En la primera parte de la intervención, el apoderado de la parte demandada hace alusión al *principio de relatividad de los contratos*. En virtud de este postulado, los negocios jurídicos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes los celebran, lo cual *per se* no tiene la entidad suficiente para oponerse a las pretensiones de la demanda. Únicamente restaría mencionar que mi representada no fue parte en el contrato o negocio jurídico del cual surgió la servidumbre que en ese entonces gravó materialmente al predio de mayor extensión, hoy Lote 1-B.

En segundo lugar, afirma que existe una *transmisión automática* de lo pactado por Alianza Fiduciaria S.A. y Sánchez Giraldo & Compañía Sociedad en Comandita Simple a nuevos propietarios de los predios; frente a lo cual conviene aclarar que en realidad es por disposición legal que los gravámenes de un predio que es segregado, deben inscribirse en los nuevos folios de matrícula inmobiliaria que se abran para tal efecto, pues así lo establece el artículo 51 de la Ley 1579 de 2012, ello no discute, ni se desconoce, tampoco es un punto de derecho

Ahora bien, nótese que las pretensiones de la demanda persiguen la liberación del predio denominado Lote 1-A del gravamen de servidumbre, pero de ninguna forma, influyen, impactan o trastoca el derecho real de servidumbre que las demandadas actualmente detentan y que grava el Lote 1-B. Esa servidumbre no variaría, tampoco se extinguiría y se mantendría incólume en el evento que se acceda a las pretensiones de la demanda. En ese orden de ideas, hasta este punto, comprobamos que la excepción formulada no se opone a la pretensión, pues el mentado contrato que es ley para las partes y del cual surgió la servidumbre, seguirá existiendo y teniendo los mismos efectos que ha tenido desde su surgimiento.

La parte demandada alega que el Juzgado debe acudir a las causas legales para la extinción de la servidumbre, las cuales se encuentran enlistadas, taxativamente, en el art. 942 Código Civil; sin embargo, es menester precisar que en las pretensiones de la demanda no se invoca ninguna de las causales establecidas en el artículo 942 *ibidem*; sino que solicitan la **liberación del gravamen**, lo cual es una categoría distinta a la **extinción**.

En la demanda, se puede apreciar claramente que no se pretende la extinción de la servidumbre, la cual, como se dijo, seguirá existiendo de manera invariable tal como fue concebida y pactada inicialmente sobre el Lote 1-B. En realidad, lo que se pretende es que se declare **libre de gravámenes al Lote 1-A** cuya matrícula inmobiliaria es la No. 373-141223, pues sobre este predio no recae materialmente y de manera efectiva la servidumbre de tránsito de la cual son titulares Villa De Leyva S.A.S y Agropecuaria Pampama S.A.S.

Para clarificar este punto se transcribe *in extenso* la doctrina autorizada de VELASQUEZ JARAMILLO²

“Es muy común escuchar la opinión de que, al operar el fraccionamiento de un predio afectado por una servidumbre, los predios segregados que por el acto de la segregación ya no la soportan material o físicamente, quedan exonerados *ipso iure* de la servidumbre. Dicha interpretación exegética surge del inciso primero del artículo 884 del Código Civil, que expresa lo siguiente: “Dividido el predio sirviente varía la servidumbre del predio constituido en él, y deben sufrirla aquel o aquellos que toque la parte en que se ejercía”.

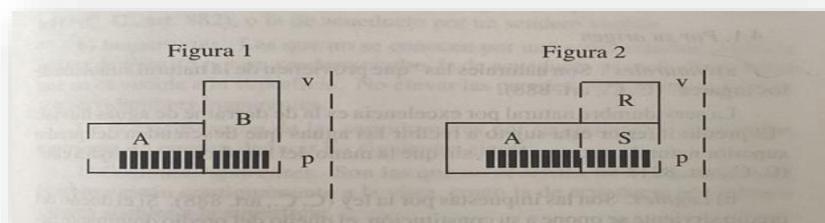
Nada más erróneo, puesto que el legislador es cuidadoso hasta el extremo de no permitir esas operaciones *ipso iure* y evitar así puntos de conflicto entre los titulares de los predios sirviente y dominante. Solo la expresión de la voluntad del titular del predio dominante **o un**

¹ Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

² Luis Guillermo Velásquez Jaramillo. Bienes. 2010. Editorial Temis. Pág. 414-415.

procedimiento judicial propiciado por el titular del predio afectado constituyen los instrumentos aptos para su liberación.

Un ejemplo sirve de ilustración al caso propuesto: en la gráfica que se describe a continuación, aparece el lote B (predio sirviente) que tiene una servidumbre de tránsito constituida en favor del lote A o predio dominante (figura 1) para salir a la vía pública (vp). El propietario del predio B decide relotearlo en dos predios R y S, y vende en la misma escritura de partición o reloteo a X el predio R, tal como aparece en la figura 2. Como se observa, el predio segregado R no soporta física o materialmente la servidumbre por efecto de la división y toda se contrae al predio S. No obstante existir esa realidad fáctica, la servidumbre continúa vigente jurídicamente, y la oficina de registro, al abrir las correspondientes matrículas inmobiliarias a los lotes segregados R y S, obligatoriamente debe inscribir la servidumbre en cada uno de estos predios. Para que el predio R quede eximido del gravamen, se requiere su liberación voluntaria por el propietario del predio dominante (predio A), **o en caso de este no aceptarlo, el propietario del predio R puede solicitar su liberación judicialmente.** No podrían los propietarios de los predios R y S en el acto de enajenación, bajo el amparo del artículo 884 del Código Civil, declarar que por imperio de esta norma la servidumbre ha desaparecido y por consiguiente solicitar al registrador de instrumentos públicos la cancelación de la anotación respectiva en la matrícula inmobiliaria correspondiente al predio R. **Es importante anotar que en este caso, si se procede judicialmente, lo que se persigue es la liberación de la servidumbre para ese predio (...)** (Negrilla y subrayado fuera del texto original)



Por lo anteriormente expuesto, la parte demandada, erra en su defensa al afirmar que “Aceros América S.A.S. ha edificado su demanda sobre argumentos que no se encuentran en la ley y por tanto, solo podrá ser la voluntad de las partes inmersas hoy en el contrato, quienes puedan extinguir la servidumbre”. Nada más alejado de lo que en derecho corresponde, pues es precisamente el artículo 884 del Código Civil, el que legitima a mi representada a solicitar por la vía judicial la liberación del predio del cual es propietaria de la servidumbre que actualmente solo lo grava jurídicamente y no materialmente.

- **FRENTE A LA DENOMINADA “AUSENCIA DE DERECHO DE ACEROS AMERICA S.A.S. PARA LIBERAR AL LOTE 1-A DEL GRAVAMEN DE SERVIDUMBRE O PARA LA CANCELACIÓN DE DICHO GRAVAMEN”:**

Mi representada, sí tiene derecho o legitimación en la causa por activa para solicitar la liberación del predio del cual es propietaria del gravamen de servidumbre de tránsito, para sustentar esto, basta con reiterar integralmente la línea argumentativa expuesta en el acápite anterior.

Ahora bien, la parte demandada, finca su afirmación en el siguiente argumento:

“Deja de lado la parte demandante de que la servidumbre de tránsito se acordó como permanente e irrevocable (ver cláusula tercera de la escritura pública No. 1703 del 10 de mayo de 2017 de la notaria (sic) 4 de Cali)”

Frente a ello, se reitera, la servidumbre de tránsito que gravó el predio de mayor extensión, hoy Lote 1-B, no tiene ninguna incidencia en este proceso. Esa servidumbre se mantendrá incólume, no se extinguirá, ni variará y tampoco se cancelará. En otras palabras, las sociedades demandadas, seguirán gozando de su derecho real de servidumbre de forma tranquila y pacífica, pues como se ha manifestado en múltiples oportunidades, la servidumbre de tránsito documentada mediante la escritura pública No. 1703 del 10 de mayo de 2017, permanecerá inalterada material y jurídicamente sobre el predio sirviente Lote 1-B. En suma, la razón no sustenta la afirmación realizada por la parte demandada.

En segundo lugar, la parte demandada, como fundamento de su afirmación -la de ausencia de derecho de Aceros América para liberar el Lote 1-A- trae a colación un supuesto incumplimiento contractual del propietario del predio de mayor extensión consistente en la falta de mantenimiento de la franja de terreno que corresponde a la servidumbre de tránsito. Frente a esto: i) mi representada no fue parte en ese contrato y consintió en dicha obligación y ii) en este proceso no se debate la responsabilidad civil contractual del propietario del predio de mayor extensión, hoy Lote 1-B

Así las cosas, ninguno de los argumentos expuestos por la parte demandada, sustentan su afirmación y, en consecuencia, tienen el carácter jurídico de derruir las pretensiones de la demanda.

- **FRENTE A LA DENOMINADA “EL PREDIO SIRVIENTE (HOY LOTES 1-A Y 1-B) NO HAN DADO CUMPLIMIENTO A LOS PAGOS CONVENIDOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO”.**

Se itera:

- i. Este no es un proceso de responsabilidad civil contractual.
- ii. A mi representada no le consta la forma o mecanismos que terceros ajenos a esta pactaron y han ejecutado en cuanto al mantenimiento de la servidumbre.

- iii. La servidumbre de tránsito no atraviesa o siquiera toca tangencialmente al predio de mi representada.
- iv. Mi representada ni siquiera tiene acceso a la faja de terreno que constituye la servidumbre de tránsito.
- v. Esa faja de terreno le pertenece única y exclusivamente al propietario del Lote 1-B.
- vi. El supuesto incumplimiento o no de una disposición contractual de la que mi representada no es parte y no convino en ella, no se contrapone a las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, ruego de forma respetuosa que este honorable Despacho se sirva desestimar las excepciones formuladas por la parte demandada, por no ajustarse a la realidad del plenario ni a lo que regula la ley sobre la materia.

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.