

tercero

06 Marzo 2023
4:48 pm
Impreso completo

Señor:

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SÚPATA.

E.

S.

D.

ASUNTO:

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA 2022-00082.

DEMANDANTE:

ALBINO GOMEZ SARMIENTO Y MARTHA BOTERO DE G.

DEMANDADOS:

MAGDALENA GÓMEZ DE REYES, Y, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA LIGIA GÓMEZ DE REYES.

RAD:

2022-00082.

AMANDA REYES mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, y actuando en mi calidad de heredera (hija) de, **MARIA LIGIA GOMÉZ DE REYES**, quien falleció el pasado 07 de febrero de 2021 y en vida se identificó bajo el No de cédula 20.969.931, me permito dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** instaurada por los señores **ALBINO GÓMEZ SARMIENTO y MARTHA BOTERO DE GÓMEZ**, así:

A LAS PRETENSIONES:

1. **ME OPONGO a cada una de las pretensiones formuladas en la demanda.** En la medida que no hay acto jurídico legalmente inscrito que vislumbre la existencia de una servidumbre privada sobre el predio denominada como "El Jardín".

A LOS HECHOS:

Emito pronunciamiento frente a todos y cada uno de los hechos, en el mismo orden y numeración en que fueron planteados en el escrito de demanda, así:

1. **NO ME CONSTA.** En la medida que el hecho se refiere a unos folios de matrículas inmobiliarias de números, 170-0003082 y 170-0016928, documentos los cuales no se evidencian anexos al cuerpo de la demanda.
2. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
3. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
4. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
5. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
6. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
 - 6.1. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
 - 6.2. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
 - 6.3. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
 - 6.4. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
 - 6.5. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
7. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
8. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
9. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
10. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
11. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
12. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
13. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
14. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.
15. **NO ME CONSTA.** No fui participe en la ejecución de tal acto jurídico.

16. ES CIERTO.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Propongo las que se expresan a continuación:

1. FALTA DE LIGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

No se puede ordenar la declaratoria de la nulidad del acto jurídico citado por las partes demandantes, pues estos no ostentan el título y nexo causal para ello, pues sobre ellos no se evidencia a juicio correcto, alguna violación de derechos o causales de nulidad previstas en el código civil.

En conclusión, no cuentan con la legitimación para ser afectados por el acto jurídico celebrado, pues no ostentan la particularidad y titularidad del derecho real de servidumbre, más aun cuando siquiera se encuentra demostrado mediante el documento idóneo como lo es el folio de matrícula inmobiliaria depositado y registrado ante la oficina de registros de instrumentos públicos del domicilio de recibo y/o colinde de propiedad.

Ahora bien, es valido afirmar que no cuentan con la legitimación, en primera medida por lo mencionado anteriormente y en segunda medida, porque no existe causa legal para el efecto, pues su transito particular de acceso y retiro de su bien inmueble se desprende y arraiga a una vía pública de libre tránsito, como lo es la carretera que de san francisco se sigue a Supatá o viceversa, municipios reseñados que hacen parte del departamento de Cundinamarca.

PRUEBAS

Señor juez, solicito tener como pruebas las que ya reposan en el proceso que nos involucra.

ANEXOS

El enunciado en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

Las recibiré en su despacho, en la ciudad de Bogotá D.C., en la CALLE 24 #97 - 43 AVENIDA LA ESPERANZA (COFRADÍA FONTIBÓN), o en el correo electrónico, reyesmanda872@gmail.com

Del señor juez, con respecto,



AMANDA REYES GOMÉZ
C.C.: 39705159 de Bogotá D.C.

termino
ok

28 FEB 2023

11:53 am



Señor:

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SÚPATA.

E.

S.

D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

DEMANDANTE: ALBINO GOMEZ SARMIENTO Y MARTHA BOTERO DE G.

DEMANDADOS: MAGDALENA GÓMEZ DE REYES, Y, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA LIGIA GÓMEZ DE REYES.

RAD: 2022-00082.

JORGE ALFREDO REYES GÓMEZ mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, y actuando en mi calidad de heredero natural de mi señora Madre (demandado), **MARIA LIGIA GÓMEZ DE REYES**, quien falleció el pasado 07 de febrero de 2021 y en vida se identificó bajo el No de cédula 20.969.931, me permito dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** instaurada por los señores **ALBINO GÓMEZ SARMIENTO** y **MARTHA BOTERO DE GÓMEZ** en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES:

1. **ME OPONGO a cada una de las pretensiones incoadas en el cuerpo de demanda.** En la medida que el predio EL JARDIN nunca ha constituido una servidumbre privada e interna de acceso tal y como se vislumbra del cuerpo contenido en la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1990.

En razón a lo anterior, el acto jurídico formalizado mediante escritura pública número 4784 del 03 de octubre de 2012, el cual fue registrado en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Pacho-Cundinamarca, cuenta con objeto de derecho y de hecho, y además, cumple con los requisitos establecidos por el artículo 1502 del código civil, en los que se desglosa la debida obligación al existir título y causa para el efecto, como también la existencia de la capacidad para haberlo celebrado, el consentimiento libre y espontáneo libre de vicios, un objeto real y demostrable, y una causa lícita, contraída en el artículo 905 del C.C. y demás normas concordantes.

Recordemos que sobre la materia ya ha habido pronunciamientos expresos por parte de la sala civil de la Corte suprema de justicia, como es el caso de la sentencia SC19730-2017, que indico:

(...)

"El acto jurídico tiene eficacia y trascendencia legal en cuanto existen los elementos intrínsecos que lo condicionan, como son la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa lícita, y en cuanto, cuando es el caso, se hayan llenado como lo determina la ley". (Negrillas fuera de texto).



Del mismo modo, sobre el acto jurídico formalizado mediante escritura pública número 4784 del 03 de octubre de 2012, no se vieron inmersas las causales previstas en el artículo 1508 del código civil, como lo son, el error, la fuerza o el dolo.

Para concluir, la servidumbre de tránsito que hoy por hoy existe a favor de los predios "EL DESCANSO" y "LOS SAUCES" se encuentra investida de las características previstas en el código civil, en sus artículos 881, 883, 884, 890, 1581, de los que se concluye, **la inseparabilidad**, porque la servidumbre de tránsito adicionalmente es inseparable al predio al que pasivamente pertenece, **la indivisibilidad**, porque se entenderá que permanece en su integridad y **de la continuidad**, porque se ejerce permanentemente, sin intervalos de tiempo más o menos largos, y especialmente porque su objetivo es la movilidad, ingreso y retiro de las personas y/o cosas que permanezcan, habiten o transiten en tales predios.

A LOS HECHOS:

Emito pronunciamiento frente a todos y cada uno de los hechos, en el mismo orden y numeración en que fueron planteados en el escrito de demanda, así:

1. **NO ME CONSTA.** En la medida que el hecho hace referencia a unos folios de matrículas inmobiliarias de números, 170-0003082 y 170-0016928 de la oficina de registro e instrumento públicos de Pacho, Cundinamarca, documentos los cuales no se evidencian en el pleno probatorio que reposa en el expediente de la litis que hoy se concentra en su despacho.
2. **NO ME CONSTA.** En la medida que el hecho hace referencia a unos folios de matrículas inmobiliarias de números, 170-0003082 y 170-0016928 de la oficina de registro e instrumento públicos de Pacho, Cundinamarca, documentos los cuales no se evidencian en el pleno probatorio que reposa en el expediente de la litis que hoy se concentra en su despacho.
3. **ES CIERTO.** Tal y como se desprende de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, conferida por la Notaria Única del Municipio de la Vega, y la cual reposa en el plenario probatorio allegado por la parte demandante.
4. **ES CIERTO.** Tal y como se desprende de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, conferida por la Notaria Única del Municipio de la Vega, y la cual reposa en el plenario probatorio allegado por la parte demandante.
5. **NO ME CONSTA.** Como quiera que se relacionan terceros ajenos, de los cuales uno de ellos, corresponde a mi señora Madre (q.e.p.d), quien falleció



el pasado 07 de febrero de 2021, por lo que no puedo ondear en un expreso sobre el particular.

6. **ES CIERTO.** Tal y como se desprende de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, conferida por la Notaria Única del Municipio de la Vega, y la cual reposa en el plenario probatorio allegado por la parte demandante.

6.1. **ES CIERTO.** Tal y como se desprende de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, conferida por la Notaria Única del Municipio de la Vega, y la cual reposa en el plenario probatorio allegado por la parte demandante.

6.2. **ES CIERTO.** Tal y como se desprende de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, conferida por la Notaria Única del Municipio de la Vega, y la cual reposa en el plenario probatorio allegado por la parte demandante.

6.3. **ES CIERTO.** Tal y como se desprende de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, conferida por la Notaria Única del Municipio de la Vega, y la cual reposa en el plenario probatorio allegado por la parte demandante.

6.4. **ES CIERTO.** Tal y como se desprende de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, conferida por la Notaria Única del Municipio de la Vega, y la cual reposa en el plenario probatorio allegado por la parte demandante.

6.5. **ES CIERTO.** Tal y como se desprende de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, conferida por la Notaria Única del Municipio de la Vega, y la cual reposa en el plenario probatorio allegado por la parte demandante.

7. **NO ES CIERTO. Y** en la medida que se trata de un hecho contenido en un documento, como lo es la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, me remito a su contenido íntegro y literal.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso señalar que tal y como se puede vislumbrar de tal documento, en ninguno de sus apartes se evidencia que trate o se haya protocolizado en este, la imposición voluntaria de servidumbre de tránsito que trata el artículo 905 del C.C; para el efecto, en tal escritura y de manera clara, se reseñaron escritos pertinentes a la individualización de los predios que se nombran como El rodeo y El descanso y se trataron lo temas tendientes a la liquidación de la comunidad que ostentaba entre estos y sus dueños.

8. **ES CIERTO y se aclara.** Para la anualidad en que se efectuó la protocolización de tal escritura, no se tenía por configurada y/o adquirida servidumbre alguna, por lo que no existía un tradente que expresará constituir la y mucho menos un adquirente en aceptarla; por lo tanto, no se



cumplen los presupuestos establecidos para tal materia y los cuales se esbozan en el código civil colombiano.

9. **ES CIERTO.** Tal y como reposa en el plenario probatorio puesto a su despacho por la parte demandante.
10. **NO ES CIERTO.** El demandante pretende inducir al despacho a un error de interpretación documental, pues el predio nombrado e identificado como "EL RECUERDO", el cual era de propiedad de mi señora Madre (q.e.p.d) y la señora Magdalena Gómez de Reyes, constituía por naturaleza y ubicación geográfica, la carga como dominante y/o predio dominante, por lo que el camino a los predios EL DESCANSO Y LOS SAUCES dependían ostensiblemente de este como principal, para poder tener acceso y salida a la vía pública.

Sin perjuicio de lo anterior, se le aclara al despacho que en ninguna medida de hecho y derecho, el predio denominado EL JARDIN, necesita y ostenta la consecución de servidumbre de paso por algún predio aledaño, ni siquiera del RECUERDO, como erradamente lo manifiesta la parte demandante.

Finalmente, vale la pena indicar que al no aparecer en NINGUNA escritura pública, ni en NINGÚN instrumento jurídico el predio denominado como "EL JARDIN" como predio dominante, se requería de su permiso para constituir servidumbres, como erradamente lo manifiesta la parte demandante, al no contar con título ni causa para el efecto.

11. **NO ES CIERTO.** Como quiera que no se desconoció ningún derecho de servidumbre sobre el predio denominado como EL JARDIN, pues este derecho real no aparece ni se vislumbra en NINGUNA escritura pública, ni en NINGÚN instrumento jurídico a nombre y favor de esta, por lo cual, **NO** se requería de su permiso para constituir servidumbres, como erradamente lo manifiesta la parte demandante, al no contar con título ni causa para el efecto.
12. **NO ME CONSTA.** Como quiera que desconozco si mi mama (q.e.p.d) fue o no participe de tal proceso judicial que se reseña en el particular.
13. **NO ES CIERTO.** Y en la medida que se trata de un hecho contenido en un documento, como lo es la escritura pública 4784 del 03 de octubre de 2012, me remito a su contenido íntegro y literal, no sin antes mencionar, que el despacho se deberá remitir igualmente a la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999 para lo pertinente.



Sin perjuicio de lo anterior, se aclara una vez más, que NO se desconoció ningún derecho de servidumbre sobre el predio denominado como EL JARDIN, pues este derecho real no aparece ni se vislumbra en NINGUNA escritura pública, ni en NINGÚN instrumento jurídico a nombre y favor de este, por lo cual, **NO** se requería de su permiso para constituir servidumbres, como erradamente lo manifiesta la parte demandante, al no contar con título ni causa para el efecto.

14. **NO ES CIERTO. Y** en la medida que se trata de un hecho contenido en un documento, como lo es la escritura pública 4784 del 03 de octubre de 2012, me remito a su contenido íntegro y literal, no sin antes mencionar, que el despacho se deberá remitir igualmente a la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999 para lo pertinente.

Sin perjuicio de lo anterior, se aclara una vez más, que NO se desconoció ningún derecho de servidumbre sobre el predio denominado como EL JARDIN, pues este derecho real no aparece ni se vislumbra en NINGUNA escritura pública, ni en NINGÚN instrumento jurídico a nombre y favor de este, por lo cual, **NO** se requería de su permiso para constituir servidumbres, como erradamente lo manifiesta la parte demandante, al no contar con título ni causa para el efecto.

15. **NO ES CIERTO. Y** en la medida que se trata de un hecho contenido en un documento, como lo es la escritura pública 259 del 10 de agosto de 1999, me remito a su contenido íntegro y literal.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso señalar que tal y como se ha reseñado a lo largo del presente escrito, el demandante pretende inducir en un error de interpretación documental a su despacho, más aun, cuando de la escritura pública 259 del 10 de agosto de 199, se puede que, en **NINGUNO DE SUS APARTES SE EVIDENCIA QUE TRATE O SE HAYA PROTOCOLIZADO EN ESTE, LA IMPOSICIÓN VOLUNTARIA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO QUE TRATA EL ARTÍCULO 905 DEL C.C;** para el efecto, en tal escritura y de manera clara, se reseñaron escritos pertinentes a la individualización de los predios que se nombran como El rodeo y El descanso y se trataron los temas tendientes a la liquidación de la comunidad que ostentaba entre estos y sus dueños.

16. **ES CIERTO.** Desafortunadamente para mí, mi madre falleció el pasado 07 de febrero de 2021, tal y como reposa en el registro civil de defunción allegado en el material probatorio de la demanda.

EXCEPCIONES DE MÉRITO



Propongo las que se expresan a continuación:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Los demandantes carecen de título y nexo causal que permita declarar la nulidad del acto jurídico formalizado mediante escritura pública número 4784 del 03 de octubre de 2012, el cual fue registrado en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Pacho-Cundinamarca, pues sobre este no se vio inmerso el quebramiento y violación de sus derechos, de por sí, sobre este no se veía formulada la operancia de uno o varios de estos, por lo que al no existir causa legal y de hecho para ello, no se configuro transgresión alguna a dichos particulares.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo al material probatorio que reposa en el expediente del proceso que hoy nos ocupa, el predio EL JARDIN no ostenta derecho alguno a configurar derecho de servidumbre sea cual sea su naturaleza, pues este ostenta a cabalidad y demostrabilidad bajo documento gráfico, que, para su acceso, cuenta con una vía pública sin limitación alguna, por lo que no se configura la obligatoriedad y presupuestos que puedan ser concernientes a configurar las particularidades reseñadas en el artículo 905 del C.C., el cual precisó:

"ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si un predio se halla destituido de comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio". (negrillas fuera de texto).

Por lo anterior, queda totalmente vislumbrado a su despacho, que los hoy demandantes, titulares del predio denominado EL JARDIN, al contar con acceso a su inmueble directamente desde una vía pública, NO EXISTE obligatoriedad alguna para configurarse sobre este ningún tipo de servidumbre, claro, a menos de que los titulares de los predios colindantes crean pertinente configurarlo de manera VOLUNTARIA bajo los aspectos de tal naturaleza existentes en el artículo 937 del C.C., pero, COMO NO ES EL CASO, es más que evidente la inexistencia de obligación de su configuración por parte de los propietarios colindantes, de los cuales, era propietaria mi señora madre (q.e.p.d).

Del mismo modo, es más que evidente la insistencia de los demandantes en hacer inducir a su despacho a un error de interpretación documental,



pues en ninguna de sus aclaraciones formuladas en la demanda, se ve demostrado por estos la obligatoriedad de la configuración de la servidumbre de paso y/o tránsito, por lo que, haber manifestado la configuración previa de tal derecho real, en un documento que no ADUCE NADA sobre tal PARTICULAR, involucra de lleno una falta técnica de interpretación legal.

Finalmente, vale la pena mencionar que el derecho real de servidumbre es único, permanece en el tiempo, y su configuración depende ostensiblemente del acceso que limite o no el tránsito a vía pública, pues con ello, se condiciona la operancia del derecho fundamental al libre tránsito, derecho instaurado en nuestra carta política y el cual BAJO NINGUNA EXTIRPE se ha visto transgredido, y/o violentado, pues los hoy demandantes y como se ha reseñado líneas arriba, cuentan con acceso y salida a la vía pública DIRECTAMENTE desde el predio EL JARDIN, del cual son titulares según se logra evidenciar en el material documental anexo al cuerpo de la demanda.

2. LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO NO AFECTA EL DERECHO DE UN TERCERO

Por regla general cualquier persona, siendo propietario o titular del derecho real de dominio sobre un inmueble, podrá disponer libremente de él, con tal que su actuar no esté en contra de la ley o vulnere un derecho de un tercero, lo cual no sucede en el presente caso, pues la servidumbre de tránsito constituida fue conforme a derecho además de estar legalmente otorgada y debidamente registrada, sumado a lo anterior que no es cierto que se afecte el derecho de un tercero, pues el predio "EL JARDÍN" tiene acceso directo al mismo sin necesidad de utilizar la servidumbre interna de la que hace referencia, sin contar, que la misma no está debidamente registrada. Así bien, dicha servidumbre alegada por la parte demandante no está cumpliendo con su fin, pues el predio no se encuentra destituido de comunicación con el camino público. Al respecto, el artículo 905 del Código Civil estableció:

Artículo 905 DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO: Si un predio se halla destituido de comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio.
"Negrilla y subrayado fuera del texto".

Así bien, la figura de servidumbre al ser establecida como un derecho real, es una limitación a ese absoluto dominio que tiene el propietario, en donde esta



opera como una carga que la ley o la naturaleza le imponen a un predio a favor de otro inmueble de diferentes propietarios por sus condiciones naturales, para que este último obtenga una utilidad, es así como en la Sentencia C-544 de 1997 de la Honorable Corte Constitucional señala al respecto, así: "fue concebida como un instrumento jurídico para autorizar el ingreso a un predio de propiedad privada para que otra persona diferente al dueño pueda ejercer los derechos derivados del dominio y la libertad de empresa sobre otro predio." (subrayado y negrilla fuera del texto). Por consiguiente, el parte demandante alega la afectación a un derecho que no existe y está afectando un derecho que está debidamente constituido.

3. DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

No se podía constituir el deber de contar con el consentimiento de los propietarios del predio denominado "EL JARDÍN" para la constitución de la servidumbre de tránsito objeto del presente litigio. Toda vez que la servidumbre interna de la que hace referencia la parte demandante no está debidamente registrada en el Folio de matrícula inmobiliaria No. 170- 26509 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Pacho, siendo este el documento idóneo para determinar la situación jurídica de un bien inmueble. Por lo tanto, la constitución de la servidumbre de tránsito está enmarcada en los principios de buena fe exenta de culpa y atendiendo el principio de **seguridad jurídica** que se puede predicar del certificado de tradición y libertad del referido predio, el cual fue verificado de manera acuciosa y diligente.

Lo anterior, ha sido desarrollado ampliamente por las Altas Cortes, y en especial por el Honorable Consejo de Estado quien al respecto manifestó:

"No debe perderse de vista que precisamente el sistema de registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público a cargo del Estado cuyo propósito consiste precisamente en otorgar seguridad jurídica para la comercialización y disposición de esta clase de bienes, a efectos de lo cual resulta fundamental la publicidad de todas aquellas situaciones que puedan incidir en el efectivo ejercicio de los derechos reales que sobre éstos recaigan, pues solo de este modo resulta verdaderamente eficaz dicha institución. De allí que por virtud de dicho sistema la doctrina ha elaborado el principio de la "fe pública registral", en desarrollo del cual:

(...)

Con arreglo al principio de la fe pública, la ley transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible



cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en lo que refleja el registro. La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular de los derechos correspondientes en los mismos términos que resulten de los asientos y subsana o convalida los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del registro no lo fuera verdaderamente o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro”¹

Así pues, existe una confianza legítima respecto de los certificados de tradición y libertad de los bienes, puesto que de no ser así dicho instrumento carecería de total sentido y sería inaplicable.

Es basado en esta seguridad jurídica y confianza legítima de las instituciones nacionales que las personas tienen certeza de estar actuando conforme al ordenamiento jurídico.

4. DEL PERFECCIONAMIENTO DE LA SERVIDUMBRE

Las servidumbres como limitación al dominio y derecho real, únicamente recaerá sobre bienes inmuebles, para perfeccionarse deberá elevarse a Escritura Pública y una vez otorgada y autorizada esta será registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo Registral donde pertenece el inmueble, instrumento público con el lleno de requisitos legales establecidos en el Decreto Ley 960 de 1970 (Estatuto Notarial), Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral) y demás requisitos normativos para el acto jurídico pretendido por los propietarios de los inmuebles, que para el caso bajo estudio se tiene de acuerdo a la consulta 4117 de 2018 - Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro:

- Identificación de los propietarios de los predios sirviente y dominantes
- Identificación de los inmuebles objeto de la servidumbre por su ubicación, área, linderos, matrícula inmobiliaria, ficha catastral y tradición o modo de adquisición.
- **Descripción detallada y delimitada de la servidumbre - área y linderos.**” (subrayado y negrilla fuera del texto)
- Valor o precio de la servidumbre por el terreno objeto de la limitación.
- Paz y salvo de impuesto predial y valorización [según municipio].

¹ CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sala Plena, consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez, Exp: 23128, 2014



Aunado a lo anterior, el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 respecto de los actos, títulos y documentos, señala que están sujetos a registro los siguientes:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; (subrayado y negrilla fuera del texto).

Así bien, pese a que la servidumbre interna que alega la parte demandante se encuentra otorgada mediante Escritura Pública, la misma no nació a la vida jurídica por cuanto su perfeccionamiento exige también la solemnidad de registrarla en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria tanto del predio activo como de los predios pasivos.

5. BUENA FE EXENTA DE CULPA

Ahora bien, partiendo de lo expuesto hasta el momento, es importante traer a colación la concepción que le da la Honorable Corte Constitucional al principio de la buena fe exenta de culpa, quien en sentencia C-820 de 2012 define el señalado principio de la siguiente manera:

"La buena fe exenta de culpa, se acredita demostrando no solo la conciencia de haber actuado correctamente sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación."

Para el caso en concreto y atendiendo a los elementos que se deben configurar para estar frente a una situación en la cual claramente existe buena fe exenta de culpa, es necesario remitirse a lo señalado por la misma corte en sentencia C-330 de 2016, en el siguiente sentido.

"(...)

Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno subjetivo, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno objetivo, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser el resultado de la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar esa certeza".

Al respecto, traemos a colación la delimitación del concepto buena fe exenta de culpa, expuesto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali – Sala Civil Especializada en Restitución de tierras, el 18 de noviembre de 2018:



"(...) Corresponde señalar que la locución buena fe exenta de culpa alude al deber jurídico- legal de actuar de buena fe y sin descuido o negligencia.

Se diferencia la buena fe exenta de culpa (o cualificada o creadora de derechos, como también se le denomina)², de la buena fe simple, en que ésta sólo exige conciencia recta y honesta, pero no una particular conducta (puede involucrar cierto grado de descuido), en tanto que aquella requiere el empleo de una conciencia recta y honesta en concurso con una especial diligencia y cuidado, lo que supone la asunción de una conducta activa que se traduce en la realización de averiguaciones que lleven a la seguridad y certeza del derecho que se pretende adquirir.

La buena fe exenta de culpa, conforme a reiterada jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, está integrada por varios elementos estructurales. En esencia son:

- 1) *La exigencia de un error común. Que se trate de un error generalizado, es decir, de un error no universal pero sí colectivo.*³
- 2) *Que el error sea invencible. "Que el error haya sido invencible, o sea que hasta los hombres más prudentes y avisados lo habrían cometido. A este propósito dice Gorphe: Alo basta la excusabilidad ordinaria; es preciso que el error haya sido necesaria, invencible, moralmente imposible de evitar. En esa investigación se tienen en cuenta los usos corrientes (...)"*
- 3) *Que exista una normal adquisición del derecho. "Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley"*

Así bien, como se ha reiterado es claro que la servidumbre registrada en los mencionados folios fue debidamente constituida bajo los elementos que configuran la buena fe exenta de culpa y según los preceptos legales exigidos por la normatividad colombiana para tal fin.

6. CUMPLIMIENTOS FORMALES DE LA LEY.

²1 La buena fe exenta de culpa, o cualificada o creadora de derechos, se sustenta en la máxima error communis facit jus (el error común crea el derecho). Sobre el instituto versan, entre otras, las siguientes tres sentencias famosas de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia

a) 3. Sentencia de 20 de mayo de 1936, M. P. EDUARDO ZULETA ANGEL, publicada en G. J. t. XLIII, pp. 44 y ss, y en Jurisprudencia y Doctrina, tomo V, número 49, enero de 1976, pp. 51 y 52;



La servidumbre que hoy por hoy reposa a favor de los predios LOS SAUCES y EL DESCANSO, ha cumplido a cabalidad con los llenos legales para su protocolización, pues del predio nombrado e identificado como "EL RECUERDO", el cual era de propiedad de mi señora Madre (q.e.p.d) y la señora Magdalena Gómez de Reyes, constituía por naturaleza y ubicación geográfica, la carga como dominante y/o predio dominante, por lo que el acceso a los predios EL DESCANSO Y LOS SAUCES dependían ostensiblemente de este como principal, para poder tener acceso y salida a la vía pública.

Es así, como su configuración y protocolización se hacía obvia, esto, con el fin de no condicionar ni transgredir el libre ejercicio de tránsito configurado en la carta política. Para tal fin, se celebró el acto jurídico formalizado mediante escritura pública número 4784 del 03 de octubre de 2012, el cual fue registrado en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Pacho-Cundinamarca y hoy por hoy vive en ocasión a su configuración y exigencia por condición natural y geográfica.

Del acto reseñado anteriormente, y el cual fue celebrado por mi señora Madre (q.e.p.d) y la señora Magdalena Gómez de Reyes, se puede vislumbrar de manera EXPRESA, que no se ejecutó bajo ninguna causad de nulidad prevista en el Código civil, de hecho, EL OBJETO de tal escritura se ve inmerso en su texto íntegro y literal, el cual no fue más que la protocolización y constitución de una servidumbre de tránsito voluntaria, objeto que goza de una causa legal estipulada en los artículos 879, 905 y 937 del mismo código, los cuales rezan:

"ARTICULO 879. <CONCEPTO DE SERVIDUMBRE>. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño".

"ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si un predio se halla destituido de comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio". (negrillas fuera de texto).

"ARTICULO 937. <SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS>. Cada cual podrá sujetar su predio a las servidumbres que quiera, y adquirirlas sobre los predios vecinos, con la voluntad de sus dueños, con tal que no se dañe con ellas el orden público, ni se contravenga a las leyes". (negrillas fuera de texto).



En la misma línea, LA CAUSA, se ejecutó al existir dos predios denominados como LOS SAUCES y el DESCANSO, los cuales por ninguna de sus áreas limitantes contaban con acceso a la vía pública, por lo que el derecho al libre tránsito a vía pública de quienes permanecieran allí y como derecho fundamental se hacía inverosímil; de ahí la OBLIGATORIEDAD de protocolizar lo pertinente a lo dispuesto en el artículo 905 del C.C., pues al estar destituido estos, de comunicación al camino público por la interposición de un predio general.

Finalmente, y en cuanto a LA FORMA, se atendieron los procedimientos concernientes a regular la materia en justa causa y manera, como lo fue la protocolización de la escritura pública número 4784 del 03 de octubre de 2012, la cual fue registrado en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Pacho-Cundinamarca, por lo que se dieron por surtidos y en DEBIDA manera los estamentos que regulan la materia, expresando en este, la pulcritud y legalidad del acto, y DESVIRTUANDO DE MANERA IMPERIOSA cualquier vicio que pudiera ser causante de declaratoria de nulidad absoluta o relativa

PRUEBAS

Señor juez, solicito tener como ADICIONAL a las pruebas que reposan en el plenario del proceso que hoy se adelanta ante su despacho y las cuales han sido aportadas por los demás sujetos procesales que se encuentran inmersos en la presente litis, el DOCUMENTO:

1. Registro civil de nacimiento del suscrito, JORGE ALFREDO REYES GÓMEZ. De indicativo serial 44187339.

ANEXOS

El enunciado en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

Las recibiré en su despacho, en la ciudad de Bogotá D.C., en la calle 65B # 86-86 torre 15 apto 304, o en los correos electrónicos ctihombog@gmail.com y rplegalgroup@hotmail.com

Del señor juez, con toda atención y respecto.

JORGE ALFREDO REYES GÓMEZ
C.C.: 79.119.429 de Bogotá D.C.
CEL: 3102604717

Respuesta demanda de Albino Gomez y Sra.

Nelson Reyes <nelsonreyesgomez@gmail.com>

Mar 07/03/2023 16:00

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Supata <jprmsupata@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores juzgado 01 promiscuo municipal supata cundinamarca.

Referente ala demanda interpuesta por Albino Gomez y señora.

Le comento que NO ESTOY DE ACUERDO ,puesto que ellos tienen entrada asus predios sobre la vía principal supata Bogota por ese motivo carecen de este derecho.

Ya que no tienen ninguna propiedad en la parte interior vía servidumbre .

Ya que dicha servidumbre fue protocolisada hace más de doce años por sus antiguos propietarios la señora Magdalena de Reyes y la señora Ligia de Reyes.

Cabe anotar que ya hubo un fallo judicial y ratificado por parte de los Magistrados de los tribunales superiores de cundinamarca referente a este tema.

ATENTAMENTE

Nelson A REYES G.

79121003.

Obtener [BlueMail para Android](#)