

EE023226

**Consulta 1901 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctor
Hernando Antonio Bustamante Triviño
Juez Quinto Civil del Circuito de Medellín
ccto05me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Asunto: Embargo en proceso de Concurso de Acreedores
Escrito con radicados **SNR2013ER020724 y SNR2013ER021957**
CR-005 Inscripciones

Señor Juez:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se emita concepto en cuanto a "si es posible o no que un funcionario registral, rechace o inadmita la inscripción del oficio mediante el cual una autoridad judicial ordena el colocar a disposición de éstas las medidas de embargo y secuestro que pesan sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 018-0004838 como consecuencia del fallo del proceso concursal (como el antes expuesto) en el cual se ordenó el secuestro y avaluó de los mismos, por considerar el funcionario registral que "el documento así expresado no es objeto de registro". "

Marco Jurídico

- Código de Comercio
- Ley 1579 de 2012
- Decreto 2163 de 2011

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

El registro de la propiedad Inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o

Pag. No. 1

EE023226

providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción¹.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero **autónomas en su función registral**, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2163 de 2011, que en su artículo 30 dispone:

"(..) Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.

Además de las funciones que les señale la ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que se expidan."

Frente a las devoluciones de solicitud de inscripción de documentos por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la forma directa de controvertir dichas decisiones es haciendo uso de los recursos que otorga la ley (vía gubernativa); donde el recurso de apelación es desatado por la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro².

En atención a la consulta, tenemos que el embargo es una medida cautelar establecida para asegurar la eficacia de la demanda del acreedor contra actos del deudor, que al enajenar o gravar sus bienes merme o haga desaparecer el respaldo patrimonial de sus obligaciones y se materializa mediante la orden del juez, en el sentido de sustraer del comercio un bien inmueble para garantizar así el pago de una obligación o prevenir hechos que perjudiquen en un momento determinado a las partes en un proceso. Una vez decretado y perfeccionado un embargo sobre un inmueble, con la inscripción del oficio en

¹ Artículo 2º Ley 1579 de 2012.

² Artículo 24 Decreto 2163 de 2011

EE023226

el folio respectivo, el bien sale del comercio, no siendo posible inscribir ningún acto jurídico que conlleve afectación o disposición del derecho real dominio.

Sobre este particular, en la prestación del servicio público registral se diferencia las figuras jurídicas de **prevalencia de embargos y prelación de créditos**. La primera, únicamente aparece con especialidad en el registro de instrumentos públicos, y significa que estando vigente una medida cautelar o embargo, no puede inscribirse otra de igual o menor categoría.

En cuanto a la segunda figura, los artículos 2488 a 2511 del Código Civil, establecen la **prelación de créditos** determinando las causas especiales para preferir algunos de ellos. Se refieren dichas normas a la forma como deben distribuirse los bienes del deudor dentro de un proceso; configurándose la prelación de créditos en una graduación de los mismos, y solo opera dentro de los procesos judiciales como una medida tendiente a que el juez ordene el pago primero, con el producto del remate, al crédito que mejor prefiera a los demás siguiendo esa graduación fijada por la ley.

Para efectos del Registro de Instrumentos Públicos las reglas sobre prelación de créditos no opera ya que su aplicación es exclusiva de los Jueces de la República, por cuanto quien pretenda perseguir **ejecutivamente** en un proceso civil bienes embargados en otro proceso y no quiera o no pueda promover la acumulación de ellos, podrá pedir el embargo de los que por cualquier causa se llegaren a desembargar y el del remanente del producto de los embargados o en su defecto hacer valer la prelación del crédito debido, si en virtud de la normatividad es procedente.

Desde el punto de vista registral, salvo contadas excepciones, no procede la concurrencia o acumulación de embargos, ello significa que con respecto a un mismo bien y titular no pueden coexistir dos o más embargos inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, de tal forma que registrado un embargo si llega con posterioridad otro, debe analizarse si la acción procesal que dio origen a la medida cautelar es de menor, igual o mayor rango. Si es de igual o menor trascendencia se rechaza la medida que entró en segundo lugar. Si, por el contrario, es de mayor categoría debe cancelarse el que se encuentra primeramente registrado e inscribir el otro, informando de la cancelación al juez del conocimiento, procedimiento éste contemplado en el artículo 558 del C. de P.C., que se aplica únicamente para los procesos ejecutivos de acción personal (singular) frente al ejecutivo de acción real (hipotecario).

En lo que corresponde a los embargos solicitados dentro de los procesos de concurso de acreedores encontramos que actualmente se rige por lo dispuesto por la Ley 222 de 1995, no obstante dentro de los documentos adjuntos al escrito petitorio, observamos que en Sentencia de fecha 13 de mayo de 2010 del Juzgado Quinto Civil del circuito de Medellín, se indica que el proceso se adelanta por lo establecido en el Código de Comercio.

Pag. No. 3



Así las cosas, tenemos que en materia de medidas cautelares de embargo, el numeral segundo del artículo 1946 del Código de Comercio dispone:

"Artículo 1946. (...)

2º. El embargo, secuestro, y en general, el avalúo de todos los bienes embargables del quebrado. Estas medidas prevalecerán sobre los embargos y secuestros que se hayan decretado y practicado en otros procesos en que se persigan bienes del quebrado;(...)".

Con fundamento en lo antes expuesto, resulta claro que los embargos decretados dentro de los procesos de quiebra prevalecen sobre los demás embargos, mas lo allí dispuesto le corresponde aplicarlo a los Jueces de la Republica y no a los Registradores de Instrumentos Públicos dado que ellos carecen de competencia para cancelar de oficio una anotación, en atención a lo dispuesto por el Estatuto Registra (Ley 1579 de 2012) que en su artículo 62, el cual cito textualmente:

"Artículo 62. Procedencia de la cancelación. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación."

Es necesario tener en cuenta que tanto la solicitud de inscripción de embargo como la cancelación del mismo, se deben ajustar a los requisitos establecidos en la Ley 1579 de 2012, en especial a lo dispuesto en el artículo 31³.

Verificado el contenido de los oficios 3046 de fecha 30 de julio de 2012 y 151 del 21 de enero de 2013 con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, encontramos que lo allí solicitado no se ajusta a lo dispuesto en la ley. Para proceder a la inscripción del embargo del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 018-0004838b dentro del proceso de concurso de acreedores, el Despacho judicial debe en primer lugar decretar la cancelación de la medida cautelar de acción real que se encuentra inscrita, y en segundo lugar decretar el embargo del bien inmueble para el proceso de concurso de acreedores.

³ Artículo 31. *Requisitos.* Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio. Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble.

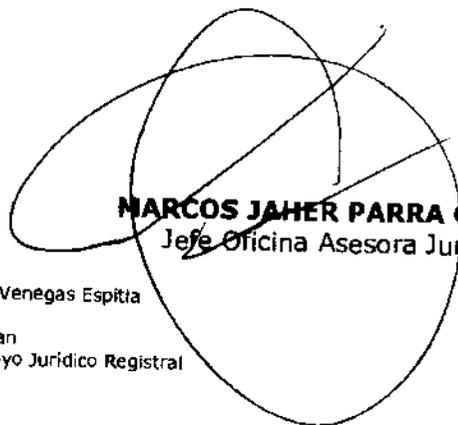
EE023226

Esta Oficina considera que el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín es competente para cancelar el embargo de acción real que se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, dado que el proceso hipotecario que inició el Juzgado Decimo Civil del Circuito de Medellín, fue remitido y acumulado en el proceso de concurso de acreedores del señor Juan Camilo Restrepo Bravo.

Así las cosas y en atención al interrogante planteado, esta Oficina considera ajustado en derecho la inadmisión de los oficios 3046/2012 y 151/2013 por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



MARCOS JAHÉR PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitta
Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gómez Durán
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

