NOTIFICACIÓN POR AVISO

EXPEDIENTE 280-ND-2023-072

TURNO DE CORRECCIÓN 2023-280-3-450

MATRICULAS: N° 280-168407

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y en vista de que a la fecha la Señora ***CAROLINA MARIA MANRIQUE CAÑAS***, no se han presentado a notificarse de la Resolución #288 de fecha 26 de junio de 2023; ***"Por medio de la cual se Resuelve un Recurso de Reposición y Subsidio Apelación"***, se procede a surtir el trámite de notificación mediante **AVISO**, y publicando en la página web de la entidad.

Se fija el presente **AVISO hoy 17 de julio de 2022,** en las instalaciones de la oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia y en la página web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles desde el momento en que se publique.

LUZ ADRIANA MENDEZ MARIN
Secretaria Ejecutiva

RESOLUCIÓN N° 288

(26 de junio del 2023)

Por medio de la cual se Resuelve un Recurso de Reposición y Subsidio Apelación

Expediente Nro. 280-ND-2023-072

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CÍRCULO DE ARMENIA QUINDIO

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 74 y s.s., de Ley 1437 de 2011, Código Contencioso Administrativo y artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.

ANTECEDENTES:

Mediante escrito presentado ante este despacho con radicado # 2802023ER01032 de fecha 10 de mayo del 2023, la señora CAROLINA MARIA MANRIQUE CAÑAS, identificada con la cédula de ciudadanía # 41945331, actuando en representación de GERMAN ALEXANDER RAMIREZ BEDOYA identificado con la cédula de ciudadanía # 18491692, interpuso dentro del término legal recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del Acto Administrativo proferido por este despacho, contenido en la Nota Devolutiva de fecha 24 de abril del 2023 con turno de radicación 2022-280-6-22594, por la cual, se negó el registro del oficio # 2021.00327.00-0814 de fecha 15 de noviembre del 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, contentivo del acto jurídico de "Medida Cautelar de Embargo dentro de proceso ejecutivo singular", sobre el folio de matrícula inmobiliaria 280-168407.

PRUEBAS

Téngase como pruebas las inscripciones visibles en el folio de matrícula inmobiliaria 280-168407, así como los documentos públicos que reposan como antecedentes registrales y el oficio # 2021.00327.00-0814 de fecha 15 de noviembre del 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, radicado con turno 2022-280-6-22594.

ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

La inconformidad que esgrime la recurrente con relación a los siguientes hechos:

Manifiesta la recurrente que, fundamentó la oposición a las causales de devolución invocadas en el acto administrativo de nota devolutiva, para que se inscriba la medida cautelar dejada a disposición por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN

a título de remanentes que cursa en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío, y que en principio estos fueron ordenados por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, Quindío.

Indica que los procesos ejecutivos con radicados # 630013103002-2018-00117-00 y 630014003-007-2017-00243-00 que cursan en los Juzgados Segundo Civil del Circuito y Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío, ya se encuentran terminados por pago total de la obligación.

Señala que, mediante el oficio 1042 de fecha 26 de agosto del 2022 del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío, le informa al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, Quindío el levantamiento de la medida cautelar de embargo por remanentes por pago total de la obligación, que por lo anterior a la fecha no existe vigente embargo que impida el registro del embargo de remanentes que cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, dejado a disposición por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Hace constar la recurrente que se encuentra tramitando la cancelación de la medida cautelar de embargo que se encuentra inscrita en anotación # 24 del folio de matrícula inmobiliaria 280-168407, y que solicita que se registre la medida cautelar que cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, dejado a disposición por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN para evitar que el acreedor quede sin garantía para su pago y en el evento de no acceder a las pretensiones anteriores se conceda la apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DE LA REGISTRADORA

Con el fin de dar trámite a la acción interpuesta contra el acto administrativo contenido en las Nota Devolutiva con turno de radicación # 2022-280-6-22594 de fecha 16 de noviembre del 2022, es necesario hacer las siguientes consideraciones:

En el presente caso se estudia si procede o no el registro del oficio # 2021.00327.00-0814 de fecha 15 de noviembre del 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, sobre el folio de matrícula inmobiliaria 280-22594, contentiva del acto jurídico de "Medida Cautelar de Embargo dentro de proceso ejecutivo singular".

En primer lugar, es necesario aclarar que el registro de la propiedad inmueble en nuestro país, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones, es reglado y se orienta por unos principios

que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad y tracto sucesivo. (Artículos 2, 3 y 16 Ley 1579 de 2012).

Los títulos llevados para su inscripción en las oficinas de registro de instrumentos públicos deben ser válidos y perfectos para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador basado en el principio de legalidad, estableciendo si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales exigidos por la ley y la normatividad vigente (Literal d) artículo 3 y 16 Ley 1579 de 2012). Es el calificador el competente para ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, este control se realiza a través de la calificación que se pueda definir como:

> *"(…) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla todas las etapas del registro.*
>
> *La función calificadora actúa para que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro solo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinfín de litigios.*
>
> *La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se*
>
> *solicite para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro.*
>
> *La calificación está regulada en los artículos 24 y 25 de la Ley 1579 de 2012. Una vez radicado el documento pasa a la sección jurídica para su examen y calificación, de cuyo estudio se concluye si procede o no su registro y los términos en que debe extenderse la anotación respectiva.*
>
> *La calificación es una actividad jurídica del Estado, puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo. (…)".*

Ahora bien, retomando el caso en concreto, podemos observar que los argumentos contenidos en el escrito de alzada no están llamados a prosperar por las siguientes razones:

Es necesario indicar que, de conformidad a los principios registrales, establecidos literal d de la Ley 1579 de 2012, el cual rezan, así:

> *"Artículo 3. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:*
>
> *d) **Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción**."*

Ahora, revisado nuevamente el Sistema de Información Registral "SIR" como todos sus antecedentes registrales, se evidencio que ingresó para el registro en el folio de matrícula inmobiliaria 280-168407, el oficio # 2021.00327.00-0814 de fecha 15 de noviembre del 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, con turno de radicación 2022-280-6-22594, la cual fue devuelta sin registrar mediante Nota Devolutiva, esgrimiendo las siguientes causales:

> *"EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CITADO SE ENCUENTRA INSCRITO OTRO EMBARGO (ARTS. 33 Y 34 DE LA LEY 1579 DE 2012 Y ART. 593 DEL CGP).*
>
> *NO SE PROCEDE A REGISTRAR EL EMBARGO CON ACCION PERSONAL, TODA VEZ QUE SOBRE EL FOLIO DE MATRICULA SE ENCUENTRA INSCRITO EMBARGO CON ACCION PERSONAL PARA LA CUOTA PARTE DE LA SEÑORA AMPARO BOTERO ESPINOSA VIGENTE EN LA ANOTACION # 24.*
>
> *REGISTRALMENTE NO CONCURRE LA MEDIDA CAUTELAR QUE YA SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL FOLIO CON UN EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL A MENOS DE QUE SEA, EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA O EMBARGO ORDENADO EN PROCESO PENAL O DE FISCALIA.*
>
> *ÉSTA DEPENDENCIA MANIFIESTA QUE ES NECESARIO TENER CLARO LOS SIGUIENTES CONCEPTOS ¿PRELACIÓN Y CONCURRENCIA DE EMBARGOS?, ESTAS DOS FIGURAS JURÍDICAS NO DEBEN CONFUNDIRSE CON LA PRELACIÓN DE CRÉDITOS QUE REGULA EL CÓDIGO CIVIL.*
>
> *LA PRELACIÓN Y CONCURRENCIA DE EMBARGOS ES UNA FIGURA PROCESAL QUE ES APLICADA POR EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, MIENTRAS QUE LA*

PRELACIÓN DE CRÉDITOS ES UNA INSTITUCIÓN DE CARÁCTER SUSTANCIAL QUE CONSISTE EN LA GRADUACIÓN DE LOS MISMOS EFECTUADA POR EL LEGISLADOR Y QUE CORRESPONDE AL JUEZ APLICARLA EN LOS PROCESOS JUDICIALES O AL FUNCIONARIO CON COMPETENCIA JURISDICCIONAL Y CUYA FINALIDAD ES CUMPLIR CON EL PAGO EFECTIVO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL DEUDOR EN EL ORDEN DE PREFERENCIA ESTABLECIDO POR LA LEY. CÓDIGO CIVIL, ARTS 2488 Y SS.

DE ESTE TEMA EN PARTICULAR (CONCURRENCIA, PREVALENCIA DE EMBARGOS Y DE CRÉDITOS) YA SE HA PRONUNCIADO LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO MEDIANTE INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° 02-14 DE FECHA 28/10/2002, CIRCULAR N° 711 DE FECHA 27/12/2011, CONSULTA N° 2933 DE FECHA 22/08/2007 Y SENTENCIA T557 DEL 19/07/2002 DE LA SALA CUARTA DE REVISIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

(ARTICULO 16, 31 Y 33 DE LA LEY 1579/2012)

Revisado nuevamente el oficio # 2021.00327.00-0814 de fecha 15 de noviembre del 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, se observa que lo pretendido es efectuar el registro de una medida cautelar de embargo de remanentes dentro de proceso ejecutivo singular (personal), toda vez que, por información de la apoderada judicial de la parte demandante el proceso adelantado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, Quindío se terminó por pago total de la obligación.

Pero que confrontado con todas las inscripciones vigentes sobre el folio de matrícula inmobiliaria 280-168407, se observa que el embargo inscrito en anotación # 21 si fue cancelado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia mediante el Oficio # 2018-00117-078 de fecha 12 de marzo del 2021, quedando en el asiento registral # 23, y que en la misma providencia judicial dejo a disposición medida cautelar de embargo dentro de proceso ejecutivo singular (personal) que cursa en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío, quedando inscrito en anotación # 24, el cual a la fecha de la presente resolución aún se encuentra vigente en contra de la señora Amparo Botero Espinosa, y revisados todos los documentos que son radicados para su inscripción sobre el folio de matrícula inmobiliaria 280-168407, no se ha radicado oficio del levantamiento del mismo por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío, lo anterior de conformidad con los literales a), c) y d) del artículo 2, artículos 4, 31, 61 y 62 de la Ley 1579 del 2012.

"Artículo 3. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

***a) Rogación. Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada**, del Notario, **por orden de autoridad judicial** o administrativa.*

Artículo 4°, Actos; títulos y documentos sujetos a registro. Están sujetos a registro:

*b) **Las** escrituras públicas, **providencias judiciales**, arbitrales o administrativas **que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones** y la caducidad administrativa en los casos de ley;*

*Artículo 61. Definición. **La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción**.*

*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**."*

Por tal motivo no es procedente la inscripción de cualquier medida cautelar de embargo dentro de proceso ejecutivo singular y/o personal sobre el folio de matrícula inmobiliaria 280-168407, hasta que se encuentre previamente registrado el levantamiento del asiento registral inscrito en anotación # 24, por cuanto que no es posible la concurrencia de estas medidas cautelares que tienen origen en una misma acción que las origina o tienen la misma categoría, (Instrucción Administrativa # 02-14 del 2002 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro y Sentencia T557 del 19/07/2002 de la Sala Cuarta de Revisión de la Corte Constitucional). Pero que si podría concurrir con un embargo ejecutivo con acción real (hipotecario) acción penal o dentro de un proceso de jurisdicción coactiva y/o fiscal.

Ahora bien, si bien es cierto que el proceso ejecutivo singular que cursa en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío, se encuentra terminado por pago total de la obligación, según Oficio # 1047 de fecha 26 de agosto del 2002, el cual fue aportado en el escrito del recurso, no es procedente tener en cuenta por cuanto que no es un

documento sujeto a registro, ya que va únicamente dirigido al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, Quindío, y en ninguna de sus apartes ordena actividad alguna que deba ser acatada por esta Oficina de Registro.

Siendo necesario recordar que, para el levantamiento de medida cautelar inscrita sobre algún folio de matrícula inmobiliaria, esta debe ser ordenada por el mismo despacho judicial que la ordenó (Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío), llenando todos los requisitos exigidos por el artículo 31 de la Ley 1579 del 2012, y que para la radicación de dicha providencia judicial por parte del interesado debe dar aplicación a literal a) del artículo 2 y articulo 14 de la Ley 1579 del 2012 y la Instrucción Administrativa # 05 del 2022 proferida por la Superintendencia de Notariado y registro, previo el pago de los correspondientes derechos de registro según la Resolución # 009 del 2023 proferida por la misma Superintendencia.

Es por ello que, no es procedente la inscripción de la medida cautelar de embargo dentro proceso ejecutivo singular ordenada por el oficio # 2021.00327.00-0814 de fecha 15 de noviembre del 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, por cuanto que sobre el folio de matrícula inmobiliaria 280-168407, se encuentra vigente embargo que cursa en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío, los cuales no concurren entre sí, por ser de la misma categoría.

Igualmente se observa del contenido del oficio # 2021.00327.00-0814 de fecha 15 de noviembre del 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, que solo indica que proceso que se terminó por pago total de la obligación fue el del Juzgado Segundo Civil del Circuito (ya está cancelado) mas no señala el proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, Quindío.

Por Ultimo, se concederá el recurso de apelación solicitado en el efecto suspensivo ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, con sede en Bogotá frente a la primera causal de devolución, quien es el superior jerárquico de todas las Oficina de registro de Instrumentos Públicos del País

EN MERITO DE LO EXPUESTO, LA OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA QUINDÍO,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER el acto administrativo contenido en la Nota Devolutiva de fecha 24 de abril del 2023, con turno de radicación # 2022-280-6-22594, mediante la cual se negó el registro del oficio # 2021.00327.00-0814 de fecha 15 de noviembre del 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo el recurso de apelación respecto a la primera causal de devolución, ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, con sede en Bogotá, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014.

ARTICULO TERCERO: **NOTIFÍQUESE** esta Resolución a la recurrente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO: Anexar la presente resolución al expediente 280-ND-2023-072 y al turno de radicación 2022-280-6-22594 para que haga parte integra del mismo.

ARTICULO QUINTO: La presente decisión rige a partir de la fecha de su expedición

Dada en Armenia Quindío, al vigésimo sexto (26) día del mes de junio del año 2023.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
Registradora Principal de Instrumentos Públicos

Proyectó: Andrés Santana Santamaría / Coordinador Jurídico (E).