



## JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA UNIÓN VALLE

Providencia : Auto No. **690**  
Proceso : Hipotecario  
Demandante : Flor Delia Arias Puerta cesionaria de Piedad Roció Álvarez G.  
Demandante : Mario Germán Pérez Caicedo  
Radicación : 76-400-40-89-001-**2021-00396-00**

La Unión Valle del Cauca, veintitrés (23) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Procede el Juzgado a resolver lo conducente referente a la nota devolutiva que fuera aportada por el apoderado judicial de la parte actora respecto al embargo y secuestro del bien dado en garantía y del cual afirma la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Roldanillo la improcedencia del embargo en folio de mejoras citando para ello los artículos 16, 22 y 29 de la ley 1579 de 2012 por considerar que el demandado ostenta una falsa tradición.

### ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

La señora Flor Delia Arias Puerta en su calidad de cesionaria de la señora Piedad – Roció Álvarez González por intermedio de apoderado judicial presentó demanda ejecutiva con garantía real hipotecaria en contra del señor Mario German Pérez Caicedo respecto del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 380-2960 aportándose como garantía hipotecaria la Escritura Pública No. 1188 del 12 de diciembre de 2017, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo tal y como daba cuenta el certificado de tradición aportado con la demanda de fecha 3 de noviembre de 2021, en virtud de lo anterior este Juzgado libró mandamiento de pago mediante auto de 5 de noviembre de 2021 y en dicha providencia decreto el embargo y secuestro del bien inmueble dado en garantía de propiedad del demandado, para lo cual se libró el Oficio No. 1130 de 16 de noviembre de 2021, diligenciado el mentado oficio por el apoderado judicial de la parte actora la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Roldanillo se abstiene de registrar la medida comunicada por este estrado judicial argumentando en la nota devolutiva de fecha 16 de diciembre de 2021 la cual solo fue puesta en conocimiento del Juzgado por el apoderado judicial mediante mensaje electrónico de fecha 7 de marzo de 2022, donde dicha funcionaria argumenta la existencia de una falsa tradición en el inmueble que imposibilita el embargo de mejoras, y cita como fundamento de la misma los artículos 16, 22 y 29 de la Ley 1579 de 2012.

Analizada la normatividad citada por la señora Registradora de Instrumentos Públicos no se evidencia que los referidos artículos refieran a la situación especial que se presenta en este asunto, más aún cuando revisado de manera detallada el certificado de tradición aparece registrada en la anotación 37 la garantía hipotecaria que se pretenden hacer valer en este asunto, y al aparecer inscrita en el registro se presume que las mismas están revestidas de legalidad pues el Art. 2443 del Código Civil establece de manera clara: **“La hipoteca no podrá tener lugar**



**sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo o sobre naves.”** (resalta el juzgado), y pese a que el certificado de tradición del folio No. 380-2960 se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria mediante anotación en el libro segundo, bajo la partida 15, folio 48 tomo 1 la causante dolores Tamayo adquirió según cita el registro por posesión marial quieta y pacífica de más de 20 años con explotación personal durante todo este tiempo, y posterior a ello existen 37 anotaciones existentes en el referido folio, se había dado el dominio por parte de esa oficina registral, tanto es así que aparecen registradas compraventas parciales, hipotecas y medidas de embargo por parte del Juzgado Civil del Circuito de Roldanillo y de este mismo Despacho judicial, motivo por el cual no puede ahora ese ente registral desconocer la garantía hipotecaria que se encuentran registradas y que es objeto del trámite ejecutivo con garantía real. Si el demandado no era propietario debió la señora Registradora en su debido momento abstenerse de registrar la garantía hipotecaria, pero por el contrario lo que hizo fue registrarla lo que género en el acreedor la confianza legítima para iniciar este trámite procesal y la orden de embargo dada por este Juzgado.

Con la negativa por parte de la Registradora de Instrumentos Públicos de registrar la medida cautelar amparada en la garantía hipotecaria inscrita se está desconociendo los principios de publicidad registral y de la seguridad jurídica que emana de sus actuaciones.

Para dar claridad a lo anterior el Juzgado trae a colación lo dispuesto por la Corte Constitucional de la sentencia C-185 de 2003 cuyo magistrado ponente fue el doctor EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT, donde se analizó la constitucionalidad parcial del artículo 54 del estatuto registral vigente en la época Decreto ley 1250 de 1970, donde dicha corporación refirió lo siguiente:

***“El alcance del principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica.***

*4. Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad, garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial.*

*En este sentido, las normas legales que desarrollan el principio de publicidad registral, además de constituir un desarrollo del principio de libertad de configuración normativa del legislador y estar amparadas por la presunción de constitucionalidad, se constituyen en desarrollo normativo de los artículos 58 (derechos adquiridos) y 333 (libertad de empresa) y concretan los principios y derechos de los artículos 20 (derecho a la información), 23 (derecho de petición), 74 (libre acceso a los documentos públicos) y 209 (principio de publicidad de la función pública) de la Constitución.*



*5. Así mismo, considera la Corte que el mandato del artículo 54 del Decreto Ley 1250 de 1970 (demandado), que obliga a las autoridades de registro a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral.*

*Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado calificó de manera especial el principio de publicidad registral al imponer al registrador la obligación de realizar una certificación fiel, lo que implica que la información a publicar deberá ser exacta, verdadera y reveladora; y total, lo que implica que dicha información deberá ser completa.*

*Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada.*

*6. Para la Corte, el principio de publicidad a la vez que informa la función registral, caracteriza de manera especial el tipo de información que la misma maneja. En efecto, los datos objeto de registro son por definición datos de naturaleza pública, lo cual implica que prima facie no deban existir restricciones que mengüen la posibilidad de que los mismos sean difundidos sin mayores limitaciones, circulen libremente o sean conservados en las bases de datos oficiales.*

*La función registral, que se materializa en la publicidad ordenada de la información sobre la situación jurídica de los inmuebles, es apenas un instrumento que permite la racionalidad del manejo de cierta información pública que es de vital importancia para la seguridad en el tráfico de la riqueza inmobiliaria. Este carácter instrumental está determinado por una repetición de la publicidad de los actos y de la información en que consiste el registro.*

*En efecto, la publicidad de los actos y de la información contenida en ellos está determinada por la naturaleza y las condiciones jurídicas (formas jurídicas) de que dependen la existencia y la validez de los actos objeto de registro, y no por su inclusión o figuración efectiva en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos. En otras palabras, la publicidad de tales actos está determinada desde su origen mismo, ya que este tipo de actos sólo pueden existir en el mundo jurídico bajo la forma y los procedimientos de las providencias judiciales o bajo la forma y el protocolo de las escrituras públicas, que como bien se sabe son de carácter público”.*



Igualmente, referente a los datos registrales el Honorable Tribunal de Bogotá Sala Civil, en providencia del 8 de mayo de 2009 cuyo magistrado ponente fue el doctor Marco Antonio Álvarez Gómez, estableció: *“Desde esta perspectiva, los datos registrados en las oficinas encargadas de llevar esa información cautelar, no solo están ligados al inmueble, sino también a la persona del titular, sin que la naturaleza pública de aquellos desvanezca o le haga perder al dato su naturaleza personal, pues, como lo precisó la Corte Constitucional en la sentencia C-185 de 4 de marzo de 2003, ellos “son reveladores de realidades patrimoniales concretas que pueden ser fácilmente asociadas al nombre de una persona”.*

En virtud de lo anterior no puede la señora Registradora de Instrumentos Públicos desconocer la información registrada, publica y existente en el folio de matrícula inmobiliaria No. 380-2960, por lo que se ordenara librar nuevamente oficio acompañado de esta providencia para que se proceda a registrar la medida cautelar de embargo que le fuera comunicada mediante oficio No. 1130 de 16 de noviembre de 2021, advirtiéndole que deberá dar acatamiento a la orden judicial so pena de las sanciones que implica su incumplimiento. Advirtiendo igualmente que el trámite de este proceso ejecutivo con garantía real no conllevaría el saneamiento de la falsa tradición existente, sino simplemente garantizaría al acreedor exigir su garantía real sobre el bien inmueble dado en garantía por el deudor.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

## **RESUELVE:**

LIBRESE nuevamente oficio a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Roldanillo para que proceda a dar cumplimiento a la medida de embargo y secuestro del 50% respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 10 no. 11-60 del Barrio Belén de esta municipalidad con folio de matrícula inmobiliaria No. 380-2960 de esa oficina, el cual se denuncia como propiedad del señor Mario German Pérez Caicedo C.C. 94.380.458. Advirtiéndole que deberá dar acatamiento a la orden so pena de las sanciones que implicaría su incumplimiento (Art. 44 numeral 3o del Código General del Proceso.), anexándose para ello copia de esta providencia y del oficio No. 1130 de 16 de noviembre de 2021.

**Notifíquese,**

**Firmado Por:**

**Juan Carlos Garcia Franco**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**La Union - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**1e12145c5c86c6208065f101b465799e8455e3ddaa37be86b3ed626207b5bdf5**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Documento generado en 23/03/2022 03:38:58 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**