



**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL – FAMILIA UNITARIA**

Ibagué, agosto veintitrés (23) de dos mil veintiuno (2021).

Mag. Ponente: Manuel Antonio Medina Varón.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado de la parte ejecutante, en contra del auto de septiembre 9 de 2020, proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ibagué.

I.- ANTECEDENTES.

1.- Dentro del proceso ejecutivo promovido por la señora Leidy Patricia Medina Sáenz en contra de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ANDINO S.A.S., el 14 de diciembre de 2017 la ejecutante pide el embargo del bien inmueble con matrícula número 350-204028.¹ Esta petición fue atendida por auto de diciembre 12 del año en cita.² Para el cumplimiento de la medida, se elaboraron los oficios números 00264, 2089 y 3298, dirigidos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, advirtiéndolo: *“(...) siempre y cuando sea de propiedad de la sociedad Proyectos y Construcciones Andino S.A.S Nit. 900.442.406-8”*.³

2.- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, luego de realizar un estudio jurídico sobre la matrícula número 350-204028, el 31 de agosto de 2020 solicitó al juzgado de conocimiento profiera orden de cancelación de la medida cautelar, porque se generó: *“(...) un indebido registro de la anterior medida cautelar, teniendo en cuenta que la Sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ANDINO S.A.S identificado con Nit. 900442406-8, contra quien se dirigió el embargo, no es propietario del bien identificado con la matrícula inmobiliaria 350-204028, toda vez que ésta (sociedad), mediante Escritura Pública 2171 del 25/10/2012 de la Notaría 2ª de Ibagué, Tolima, sometió el citado predio a*

¹ Fl. 176, C.2, exp. Digital.

² Fl. 177 y 178, C.2, exp. Digital.

³ Fl. 179, 237 y 248 C.2, exp. Digital.



*REGIMEN DE PROPIEDAD HIRIZONTAL, acto que fue inscrito por esta Oficina el 256/10/2012, bajo el radicado 2012-350-6-21064, efectuándose así la inscripción de la medida cautelar ‘Embargo’ en contravención con lo dispuesto en la normatividad antes citada”.*⁴

II.- EL AUTO IMPUGNADO.

1.- El 9 de septiembre de 2020, el señor juez de primer grado con soporte en lo informado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, decreta la “(...) cancelación de la medida cautelar de embargo decretada y recaída sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-204028 (...)”, al mismo tiempo, puso en conocimiento de las partes lo informado por aquella entidad.⁵

1.1.- Inconforme con lo decidido, la ejecutante formula recurso de reposición y en subsidio apelación.⁶ Negado el primero se concedió el segundo. Adujo el señor juez de instancia, no tener “(...) competencia para descender sobre las argumentaciones que otrora tuvo la Registradora Principal de Instrumentos Públicos al momento de expedir su auto 20 del 24 de agosto de 2020, menos para cuestionar su contenido y alcance, lo cual también se pregona frente al oficio 3502020EE02990 procedente de la Superintendencia de Notariado y Registro (...) Tampoco puede este dispensador judicial requerir a la aludida funcionaria, para que bajo el amparo de la multicitada Escritura Pública 2171 del 25 de octubre de 2.012, descienda nuevamente sobre el estudio y análisis de la situación que concluyó en su referido auto del 20 de agosto del presente año”. Termina diciendo que, mientras no se enerve “(...) el contenido y alcances del referido acto administrativo, incluido el oficio 3502020EE02990 procedente de la Superintendencia de Notariado y Registro, esta sede

⁴ Fl. 269 y 270, C.2, exp. Digital.

⁵ Fl. 277 y 278, C.2, exp. Digital.

⁶ Fl. 279 a 284, C.2, exp. Digital.



*judicial debe estar sometida al principio de legalidad del cual se encuentran revestidos todos los actos administrativos”.*⁷

III.- LA IMPUGNACIÓN.

1.- Argumentó la apelante que si bien es cierto, “(...) al momento en que un bien inmueble es afectado con un reglamento de propiedad horizontal, comporta un cambio de titularidad del derecho de dominio, no es menos cierto que dicha titularidad no se pierde sino en los términos del mismo reglamento que así lo señala. Considero que la registradora principal de instrumentos públicos olvidó realizar el estudio al detalle, de la Escritura Pública No. 2171 del 25 /10/2012 (la cual adjunto para efectos de que el despacho en un análisis más juicioso pueda constatar que la titularidad del derecho de dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria 350-204028, fue parcial y provisional, razón por la cual aún se encuentra vigente la matrícula mentada) (...)”. Señala que hay apartes de la escritura donde “(...) claramente se desprende que la Propiedad Horizontal es gradual y transitoria, dejando aún en cabeza de la sociedad sobre la que recae el embargo (...) la titularidad de la mayor extensión de terreno contenida en la matrícula 350-204028 así como el derecho a construir y comercializar las torre II y III del proyecto MONTICELLO APARTAMENTOS así como su MALL COMERCIAL, dejando solo en cabeza de los copropietarios el derecho de dominio sobre los apartamentos construidos en la torre I así como las áreas comunes transitorias (...)”.

1.1.- Recordó que el “(...) reglamento de propiedad horizontal es provisional por cuanto y en tanto el proyecto está en desarrollo y por ende, la titularidad del dominio, como bien especificado se encuentra en el certificado de libertad y tradición, así como en la escritura en estudio, se está transmitiendo respecto y únicamente de las unidades privadas denominadas como apartamentos, mesanina o local comercial, más no sobre la propiedad en su totalidad (...) el título de derecho de dominio trasladado a los actuales usuarios de las

⁷ Fl. 448 a 455, C.2, exp. Digital.



unidades privadas (apartamentos) versa solo sobre las unidades privadas que han sido vendidas y que se encuentran construidas sobre una porción de terreno de 920,74 metros cuadrados, más no sobre la titularidad de derecho de dominio de toda la extensión del terreno de propiedad de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ANDINO S.A.S (...) eso nos deja una diferencia de 4.533,99 metros cuadrados que siguen siendo de propiedad de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ANDINO S.A.S (...) y es justamente la extensión de terreno del cual está interesada mi representada y que se encuentra embargada; será menester del auxiliar de la justicia (SECUESTRE) y eventualmente un topógrafo que designe el despacho, quienes en la diligencia de secuestro determinen dicha diferencia (...)". Finaliza pidiendo que no se cancele la medida de embargo a fin de que la Registradora de Instrumentos Públicos proceda a estudiar una nueva corrección teniendo en cuenta el contenido de la escritura pública citada, trámite del cual no fue enterado.⁸

IV.- CONSIDERACIONES.

1.- Comiencese diciendo que el numeral primero del artículo 593 del Código General del Proceso, es preciso en señalar que el *embargo* de bienes sujetos a registros, "(...) se comunicará a la autoridad competente de llevar el registro con los datos necesarios para la inscripción: **si aquellos pertenecieren al afectado con la medida, lo inscribirá (...)** Si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se **abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, este de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo (...)**" (negrillas fuera del texto). A su turno, el artículo 599 de la misma codificación, en cuanto a medidas cautelares aplicables a los procesos ejecutivos, recuerda: "(...) desde la presentación de la demanda el ejecutante podrá solicitar el embargo y secuestro **de bienes del ejecutado**" (sombreado propio). De igual forma, el numeral 7º del artículo 597 *ibídem* expone que el embargo sujeto a registro se levantará: "(...) cuando **del certificado del**

⁸ Fl. 279 a 284, C.2, exp. Digital.



registrador aparezca que la parte contra quien se profirió la medida **no es la titular del dominio del respectivo bien**, sin perjuicio de lo establecido para la efectividad de la garantía hipotecaria o prendaria” (se destaca).

1.1.- Ahora bien, el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de octubre 1º de 2012,⁹ consigna: “[C]uando una inscripción se efectúe **con violación de una norma que la prohíbe** o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro **no crea derecho**, para proceder a su corrección **previa actuación administrativa**, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro” (sombreado propio). De su parte el artículo 62 de la misma disposición, enseña: “(...) **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”.

1.2.- En efecto, conforme a lo transcrito, por regla general el embargo procede en contra de los bienes que pertenecen al ejecutado o afectado con la medida, pues, en caso de no ser así el Registrador se abstendrá de su inscripción. Sin embargo, pasado por alto el predicho presupuesto y registrada la cautela sobre un bien que no pertenece al obligado, se impone, de oficio o a petición de parte su cancelación. A la sazón, “[E]l registrador se abstendrá de inscribir la medida cautelar cuando sea claro que el afectado con la medida no es el propietario del bien. Si se registró la medida –debiéndose abstenerse-, **el juez ordena su levantamiento**, sin condenas en perjuicios ni costas, **pues se trata de un error del registrador**, que la parte que solicitó la medida no asumirá”¹⁰ (negrillas propias).

⁹ “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”.

¹⁰ Jorge Forero Silva. Colección Profesores. Medida Cautelares en el Código General del Proceso FI. Pág.-109.



2.- En el caso de autos, pese al cumplimiento de la orden impartida por el fallador de primer grado el **14 de diciembre de 2017**, donde dispuso el embargo del bien inmueble con matrícula número 350-204028,¹¹ anunciando en sus oficios remisorios: “(...) siempre y cuando sea de propiedad de la sociedad Proyectos y Construcciones Andino S.A.S Nit. 900.442.406-8”,¹² la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, en uso de sus atribuciones concedidas por la Ley 1579 de octubre 1º de 2012, aperturó la actuación administrativa radicada con el número 2020-350-AA-14,¹³ en la cual, pone de presente el *error cometido por esa dependencia al inscribir el embargo* en el precitado folio de matrícula, ello, debido a que mediante escritura pública número 2171 de **octubre 25 de 2012** de la Notaría Segunda de Ibagué, el predio en mención había quedado sometido a “*Reglamento de Propiedad Horizontal*”, circunstancia que generó dos (2) situaciones que el órgano registral pasó por alto, estas son:

“1. Surge por ministerio de la misma Ley, una persona jurídica totalmente diferente al titular inicial, conformada por todos los propietarios de los bienes de dominio particular que la conforman, dotada de un administrador con facultad de representación judicial, extrajudicialmente y actuar en la vida jurídica en nombre de todos los copropietario”.

“2. El predio de mayor extensión (350-204028) deja de existir jurídicamente, dando origen a nuevos predios, toda vez que el área total de un predio sometido a propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular, por bienes comunes y bienes comunes esenciales, agotando su área. Esto, conforme el artículo 3º de la Ley 675 de 2001”¹⁴ (sombreado impuesto).

¹¹ Fl. 176, C.2, exp. Digital.

¹² Fl. 179, 237 y 248 C.2, exp. Digital.

¹³ Fl. 275, C.2, exp. Digital.

¹⁴ Fl. 269 y 270, C.2, exp. Digital.



3.- Así las cosas, con el auto número 20 de agosto 24 de 2020, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué dio inicio a la actuación administrativa “(...) *tendiente a revocar para dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación No. 10 del folio de matrícula 350-204028, que refleja la inscripción de la Medida Cautelar ‘EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL’ decretada por el Juzgad 5º Civil del Circuito de Ibagué, registrada por esta Oficina con radicación 2019-350-6-21560*”. De igual forma, dispuso el bloqueo del “(...) *folio de Matrícula Inmobiliaria 350-204028 con el turno de corrección 2020-350-3-10*”, lo anterior, porque, en palabras de la señora Registradora Principal: desde el año 2012 PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ANDINO S.A.S., “(...) **no es propietario del bien identificado con la matrícula inmobiliaria 350-204028** (...)”¹⁵ (negrillas del texto).

4.- En este orden de ideas, es la **entidad competente y facultada para hacerlo** (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué), quien informa al juez de conocimiento la falla en que incurrió a la hora de tomar atenta nota del embargo ordenado sobre el predio tantas veces citado, yerro que obligó la apertura de una actuación administrativa a fin de ser corregido, trámite puesto en conocimiento de los litigantes para lo de su interés como se observa en el numeral tercero del auto opugnado, por consiguiente, la cancelación de la medida de embargo decretada por auto de septiembre 9 de 2020 termina siendo procedente, en razón a que tiene como soporte **la atestación realizada por ente encargado** de identificar sobre quien recae el derecho de dominio de una heredad (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos), organismo que reconoce que la parte afectada con la medida cautelar no figura como propietaria de la heredad perseguida, cumpliéndose de esa manera el requisito exigido por el artículo 593 y el numeral 7º del artículo 597 del Código

¹⁵ Fl. 270, C.2, exp. Digital.



General del Proceso, lo anotado, sin que sea necesario descender sobre el contenido de la escritura pública número 2171 de octubre 25 de 2012 de la Notaría Segunda de Ibagué, como lo sugiere la ejecutante.

5.- Corolario de lo expuesto, se confirmará el auto recurrido sin que exista condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas (núm. 8 Art. 365 C.G.P).

IV.- DECISIÓN.

En mérito de lo considerado, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Ibagué, Sala Civil – Familia, Sala Unitaria,

RESUELVE:

PRIMERO.- CONFIRMA el auto de fecha septiembre 9 de 2020, proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ibagué, conforme a los razonamientos dados en precedencia.

SEGUNDO.- SIN CONDENAS en costas en esta instancia por no aparecer causadas (núm. 8º Art. 365 del C.G.P).

COPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUÉLVASE.

El Magistrado.

MANUEL ANTONIO MEDINA VARON

Firma escaneada decreto número 491 de 2020