

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

La Unión, 8 de abril de 2021.

Ejecutivo con garantía real Hipotecaria

Radicación No. 2020-000263

Auto No. 790

Procede el Juzgado a resolver lo conducente referente a la solicitud elevada por el apoderado judicial de la parte actora respecto al embargo y secuestro de la posesión que ejerce el demandado sobre el bien dado en garantía, en virtud a la negativa de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo por considerar que el demandado ostenta una falsa tradición.

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

El señor Adolfo León Ospina Montoya actuando en nombre y representación de los señores León XIII Ospina Álvarez, Guillermo León Ospina Zuleta, Ricardo Corazón de León Ospina Álvarez, Álvaro Humberto Ospina Zuleta, Nelly Álvarez Echavarría, Teresa de Jesús Zuleta Torres, Diana Catalina Ospina Zuleta, Jenifer Ospina Álvarez y Teresita de Miel Ospina Zuleta por intermedio de apoderado judicial presentaron demanda ejecutiva con garantía real hipotecaria en contra del señor José Humberto Rangel Ramírez respecto del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 380-3862 aportándose como garantías hipotecarias las Escrituras Públicas No. 1101 del 20 de noviembre de 2017 y 646 del 17 de julio de 2019, 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 28 de septiembre de 2020, en virtud de lo anterior este Juzgado libró mandamiento de pago mediante auto de 28 de octubre de 2020 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. 1137 de esa misma fecha, 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 17 de noviembre de 2020 la existencia de una falsa tradición en el inmueble y cita como fundamento de la misma los artículos 16, 22 y 29 de la Ley 1569 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 aparecen registradas en las anotaciones 18 y 19 las garantías hipotecarias que se pretenden hacer valer en este asunto, y al aparecer inscritas 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. 380-3862 se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria mediante anotación en el libro 200 folio 45 tomo 2 porque los causantes Ángel María Rangel y Salomé Tamayo de Rangel adquirieron según cita el registro por posesión material desde hace más de veinte años, se evidencia de las 19 anotaciones existentes en el referido folio, se había dado el dominio por parte de esa oficina registral, tanto es así que aparecen registradas compraventas, hipotecas y medidas de embargo por parte de este mismo Despacho judicial, motivo por el cual no puede ahora ese ente registral desconocer las garantías hipotecarias que se encuentran registradas y que son objeto del trámite ejecutivo con garantía real. Si el demandado no era propietario debió la señora Registradora en su debido momento abstenerse de registrar las garantías hipotecarias, pero por el contrario lo que hizo fue registrarlas 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 deben 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. 380-3862, 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. 1137 del 28 de octubre de 2020, advirtiéndole que deberá dar acatamiento a la orden judicial so pena de las sanciones que implica su incumplimiento.

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 bien inmueble dado en garantía hipotecaria identificado así: predio urbano Casa Lote ubicado en la Calle 21 No. 22-78 Barrio San Pedro con una extensión superficial de 159 metros cuadrados identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 380-3862 de esa oficina, la cual se denuncia como propiedad del señor José Humberto Rangel Ramírez C.C. 6.355.381. 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. 1137 del 28 de octubre de 2020.

Notifíquese,

Firmado Por:

**JUAN CARLOS GARCIA FRANCO
JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE 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:

647afaa3bc5057e16b089ea3214a8f7961f5d9a2713976ae5acfb411c47cb5b

Documento generado en 08/04/2021 07:22:07 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**