

AVISO

LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 69 Y 70 DE LA LEY 1437 DE 2011, NOTIFICA : Al abogado WILLIAM PINO TANGARIFE en calidad de apoderado del señor RAMON HUMBERTO VELASCO CANO, de la Resolución No. 4476 del 03 de mayo de 2017 , por la cual la Superintendencia de Notariado y Registro resolvió el recurso de Apelación interpuesto en subsidio contra el acto administrativo de devolución con radicación 2014-82618 del 26 de agosto de 2014 (Resolución que resolvió el recurso de reposición No. 554 del 07- de noviembre de 2014), la cual quedará debidamente notificada cumplidos los cinco (5) días siguientes a esta publicación, cuya parte resolutive establece: **ARTICULO 1°: CONFIRMAR** la nota devolutiva impresa el 26 de agosto de 2014 con turno de radicación de documento 2014-82618, emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Departamento del Valle, de acuerdo a la parte motiva de la presente providencia. **“ARTICULO 2°:** Contra esta Resolución, no procede recurso alguno. **ARTÍCULO 3°:NOTIFICAR:** personalmente esta decisión al señor WILSON PINO TANGARIFE, obrando e representación del señor RAMON HUMBERTO VELASCO CANO en la dirección Carrera 3 B oeste # 7-104 Apartamento 2-02 en Cali, la cual se cumplirá entregándole copia íntegra de la Resolución, para surtirla se comisiona al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle. De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá por aviso de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011. **ARTICULO 4°:** Una vez efectuada la notificación personal por aviso, según corresponda proceder a la EJECUTORIA en el original de la Resolución que obra en la Secretaría de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, y emitir el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali- Valle, para el archivo de las actuaciones. **ARTICULO 5.** La presente, rige a partir de su fecha de expedición. **COMUNÍQUESE, NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.** Dada en Bogotá D.C. a los 03 de mayo de 2017. ARCHIVALDO JOSE VILLANUEVA PERRUERO. Subdirector de Apoyo Jurídico Registral.”

Se fija el presente Aviso en lugar visible de esta Oficina y en la Página WEB de la Superintendencia de Notariado y Registro, a los doce (12) días del mes de junio del año dos mil (2017).

SecretariaHoc Ad Hoc

Se desfija el presente Aviso a los treinta (30) días de junio de dos mil diecisiete (2017).

Secretaria Ad Hoc



RESOLUCIÓN **4476** 03 MAY 2017

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali - Departamento del Valle
(Expediente DR 609 -14)

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 numeral 2 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Mediante turno de radicación No. 2014-82618 impreso el 26 de agosto del 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, se radicó para su inscripción el Oficio N°1806 del 15 de agosto de 2014 del Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de Santiago de Cali, contentiva del Embargo y de los derechos que por razón de mejoras, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria 370-749327 sobre bien ajeno, devuelta sin registrar por la siguiente causal:

"—EL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO CONTIENE UN ACTO CUYA NATURALEZA JURIDICA NO ES SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCION (ARTICULO 4 LEY 1579 DE 2012).

EL EMBARGO DE MEJORAS NO ES OBJETO DE REGISTRO (NUMERAL 2 ART. 681 DEL C.DE P.C.)." (Folio 5) (Notificada el día 03 del mes de septiembre de 2014).

El abogado WILSON PINO TANGARIFE, obrando en representación del señor RAMÓN HUMBERTO VELASCO CANO, interpone el recurso de reposición y en subsidio el de apelación el día 10 de septiembre de 2014 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en contra de la Nota Devolutiva impresa el 26 de agosto de 2014 con turno de radicación de documento 2014-82618, emitida por la precitada Oficina de Registro. (Fts. 2 a 4)

II PRUEBAS

Se tienen como pruebas para desatar el recurso de Apelación, cada una de las aludidas en el acápite anterior, allegadas por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en (31) folios.



Continuación de la Resolución, por la cual se resuelve un recurso de Apelación expediente DR 609 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali departamento del Valle profonda por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos que sustentan el Recurso de Apelación se circunscriben, en lo siguiente:

*(...)

1º.-Ha negado la Oficina a su cargo, el registro del oficio 1806 del 15 de agosto de 2014, emitido por el Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de Cali, con el cual se ordena el embargo de unas mejoras en predio ajeno, de los demandados JENNY AMALIA VELASCO GOMEZ y WILSON ARY PIEDRAHITA en el proceso que adelanta RAMÓN HUMBERTO VELASCO CANO contra los anteriores ante el Despacho Judicial ordenante de la medida.

2º.-El motivo de la negación se basa en que, el embargo de mejoras no es objeto de registro según el numeral 2 del Artículo 681 del Código de Procedimiento Civil.

3º.-La inconformidad de nuestra parte radica en que es equivocada la interpretación que se da al precitado numeral 2 de Artículo 681 del Código de Procedimiento Civil, para negar el registro de la medida, máxime cuando proviene de un Juez de la República, autoridad ésta quien sería la competente para rechazar la orden de inscribir este embargo.

4º.-El numeral 2 del Artículo 681 dice lo siguiente:

"2. El de los derechos que por razón de mejoras o cosechas tenga una persona que ocupe un predio de propiedad de otra, se perfeccionará previniendo a aquélla y al obligado al respectivo pago, que se entiendan con el secuestre para todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficios."

La equivocación consiste en que; se toma el perfeccionamiento de la medida (previniendo al demandado), como sustituto del registro, eventos sustancialmente distintos y con fines legales diferentes, nunca ha dicho el legislador que tales embargos de mejoras en predio ajeno, no puedan o no deban o que esté prohibido su registro, otra cosa es que exista un adicional para su perfeccionamiento como el de las prevenciones que allí se imponen.

5º.- La indebida interpretación del normativo base de la negación, no solo afecta los derechos del acreedor al negarle la inscripción de la medida, pues esta impelido o expuesto a perder el monto de lo adeudado por los demandados, sino que viola el principio de publicidad y las normas propias de la finalidad del registro inmobiliario, contenidas entre otras, en la LEY 1579 DE 2012 y concretamente en lo dispuesto en el literal a, de su Artículo 4º, que para mayor claridad transcribo seguidamente:

*ARTÍCULO 4º. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;



Continuación de la Resolución, por la cual se resuelve un recurso de Apelación expediente DR 609 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

El oficio 1806 del 15 de agosto de 2014, cumple con lo que un Juez de la República ha decidido, o en otras palabras: es una providencia judicial, además de contener una medida cautelar sobre un inmueble, que sus dependencias describen desobedecer con argumentos infundados.

6º.-La interpretación de las normas deben seguir los rituales del Código Civil, con los señalamientos que hace su Capítulo IV del Libro I, donde debemos tener en cuenta el espíritu con el cual fue creada, valga el caso para analizar lo que el Artículo 27 de dicho estatuto reza sobre el tema:

ARTICULO 27. INTERPRETACION GRAMATICAL. Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu...

En el asunto materia de estos recursos, el tenor literal del precitado numeral 2 del Artículo 681, no prohíbe el registro inmobiliario de la medida ordenada por el Juez, pero además, el espíritu de dar publicidad a los actos judiciales como el de marras, es precisamente para que los demandados se abstengan de vender o transferir a terceros las mejoras perseguidas, burlando así los intereses de sus acreedores.

Baste lo anterior para muy respetuosamente hacer la siguiente

PETICIÓN.

Se sirva Señor Registrados (sic) de Instrumentos Públicos de Cali, **REPONER PARA REVOCAR** la negación del registro del oficio 1806 del 15 de agosto de 2014, emitido por el Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de Cali, y por tanto ordenar su inscripción en el folio de Matrícula Inmobiliaria 370-749327." (Fls. 2 a 4)

IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle, en la Resolución Nº. 554 del 07 de noviembre de 2014, decidió:

Tiene que ver el recurso con la negativa de registrar el oficio Nº. 1806 del 15 de agosto de 2014, el Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de Cali, comunica a esta oficina el embargo de los derechos que por razón de mejoras o cosechas tengan los demandados **JENNY AMALIA VELASCO GOMEZ y WILSON ARY PIEDRAHITA MURILLO** sobre el bien inmueble ajeno identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-749327.

Consultando el folio de matrícula inmobiliaria 370-749327, se encuentra que corresponde a un inmueble identificado como "Lote Calle Pizarros que hace parte de la Etapa 1 de la Urbanización Campestre Club Campo La Morada". Como titular inscrito del derecho de dominio aparece la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., actuando en calidad de vocero del Fideicomiso Club del Campo la Morada.

No aparece en dicho folio inscripción alguna respecto a "mejoras o cosechas" que tengan los demandados **JENNY AMALIA VELASCO GOMEZ y WILSON ARY PIEDRAHITA MURILLO**.

El señor **WILSON PINO TANGARIFE**, fundamenta su recurso principalmente en la equivocada interpretación que esta oficina hace del numeral 2 del artículo 681 del



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación, expediente DR 609 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

Código de Procedimiento Civil, para negar el registro de la medida, al entender "el perfeccionamiento de la medida (previniendo al demandado), como sustituto del registro, eventos sustancialmente distintos y con fines legales diferentes".

Al respecto, es bueno aclarar que al exponer como una de las causas de inadmisión del registro el hecho de que "el embargo de mejoras no es objeto de registro", con fundamento en el numeral 2 del artículo 681 del Código de Procedimiento Civil, de ninguna manera ha pretendido esta oficina asimilar el perfeccionamiento de la medida con el registro de la misma.

Reconocemos que son eventos distintos. Lo que se quiere significar es que cuando el Código de Procedimiento Civil, en el artículo 681 ilustra el procedimiento para efectuar los embargos, al referirse en el numeral 2 al embargo de los derechos que por razón de mejoras o cosechas tenga una persona que ocupa un predio de propiedad de otra, en ningún momento menciona que para consumir esta clase de embargo deba comunicarse al registrador para que proceda a realizar la inscripción del mismo en el folio de matrícula inmobiliaria. Dispone en cambio, que esta clase de embargo "se perfeccionará previniendo a aquella y al obligado al respectivo pago, que se embargan con el secuestre para todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficios."

Caso distinto el del numeral 1 del artículo 681, donde al referirse al embargo de bienes sujetos (sic) registro dispone que para efectuar dicho embargo se "comunicará al respectivo registrador, por oficio que contendrá los datos necesarios para el registro; si aquellos pertenecieren al afectado con la medida, lo inscribirá y expedirá a costa del solicitante un certificado sobre su situación jurídica en un periodo de veinte años, si fuere posible (...)"

En consecuencia, como la anterior disposición del Código de Procedimiento Civil es clara al manifestar que tratándose de bienes sujetos a registro, el embargo se efectúa con su inscripción en el registro inmobiliario, para resolver el recurso en estudio, esta oficina establecerá si las mejoras o cosechas en predio ajeno, se consideran "bienes sujetos a registro"

Mediante la Instrucción Administrativa N°.33 del 08 de junio de 2001, la Superintendencia de Notariado y Registro, fija su posición frente al registro de mejoras en suelo ajeno.

En el numeral 2º de la citada Instrucción, respecto al registro de mejoras en suelo propio se manifestó lo siguiente:

"Las mejoras en suelo propio deben registrarse en la primera columna del folio de matrícula inmobiliaria asignado al inmueble por naturaleza, por cuanto en virtud del modo de adquirir el dominio llamado accesión, el dueño del terreno es también propietario de lo que construya o plante en él."

Respecto a mejoras levantadas en terreno ajeno, en el numeral 4º se precisó que:

"Las mejoras plantadas en terreno ajeno son del dueño del predio, en virtud de la accesión. El mejorista tiene frente al dueño un derecho de carácter personal, razón por la cual las declaraciones de construcción de mejoras en suelo ajeno no constituyen un acto sujeto a registro, por no estar contempladas en el artículo 2º. del Decreto Ley 1250 de 1970." (Hoy Artículo 4º Ley 1579/2012).

De otro lado, con relación a la venta de mejoras en terreno ajeno, en el numeral 5º se declaró lo siguiente:



Continuación de la Resolución, por la cual se resuelve un recurso de Apelación, expediente DR 609 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, profندا por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

"Quien planta mejoras en terreno ajeno sólo posee frente al dueño un derecho personal de solicitar la cancelación del valor de éstas a título de indemnización, o de ofrecer la compra del terreno sobre el que se encuentran plantadas."

Por iguales motivos, es improcedente el registro de aquellas mejoras que no se hubieren declarado, o que habiéndolo sido en instrumento público, no se hubieren inscrito con anterioridad o la Instrucción N°. 15 de 1994.

Si ya lo estaban, su titular tendrá frente al registro un derecho adquirido que no pueden ser desconocido, en virtud del cual, el folio seguirá cumpliendo su función publicitaria de los actos en él contenidos y evitando en todo caso perjuicios económicos, dada la costumbre inveterada de que las mejoras levantadas en terreno ajeno debían registrarse, a efecto de que su propietario fuera considerado como tal.

En ningún caso puede abrirse folio por transferencia de mejoras en parte de suelo ajeno. Los actos de segregación de inmuebles sólo puede efectuarlos el propietario del predio.

En todo caso debe sugerirsele a los interesados que deben sanear tal situación, adelantando las negociaciones pertinentes con el propietario del terreno o tramitando el proceso de pertenencia respectivo si se cumplen los requisitos legales en materia posesoria: ánimo de señor y dueño y tiempo previsto en la ley a fin de adquirir el pleno dominio sobre el bien."

Y finalmente, en el numeral 6°, se determinó la improcedencia del embargo de mejoras expresando que:

"El embargo de mejoras en suelo ajeno se perfecciona previniendo al obligado para que se entienda con el secuestre en todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficios. Por consiguiente esta clase de embargos no debe registrarse (ordinal 2°, artículo 681 Código de Procedimiento Civil)."

De lo anterior se colige que desde la perspectiva actual, las mejoras plantadas en terreno ajeno no son bienes sujetos a registro. De allí que sea improcedente el registro del embargo decretado sobre las mismas.

Por otra parte, si bien es cierto como lo argumenta el recurrente, una de las finalidades del registro de la propiedad inmueble es el de dar publicidad a los instrumentos públicos que afecten los derechos reales sobre bienes inmuebles, también es cierto que la función registral se rige por unos principios establecidos en el artículo 3° de la Ley 1579 de 2012, entre estos, por el Principio de Legalidad en virtud del cual "Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción; (...)".

Es decir, que corresponde al registrador durante la etapa de calificación del documento presentado a registro, hacer un examen del mismo, para comprobar si reúne los requisitos exigidos para proceder a su registro. De acuerdo con esto, el Registrador de Instrumentos Públicos, es competente para ejercer el control de legalidad de los documentos presentados a registro, aún de los provenientes de autoridad judicial.

()

En consecuencia, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, no repone la decisión contenida en la nota devolutiva atacada y concede el recurso de apelación.



Continuación de la Resolución, por la cual se resuelve un recurso de Apelación expediente DR 809 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

IV. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

El Registro de la propiedad Inmueble, 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 regulado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

La Jurisprudencia ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí sólo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales; ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

Entonces, los asientos registrales gozan de una presunción legal de veracidad frente a terceros, mientras no se demuestre lo contrario. La presunción de existencia del derecho a favor del titular inscrito es relativa, ella se condiciona a la validez del título registrado, la inscripción no aumenta ni disminuye el valor de éste, el registro no da ni puede quitar derechos, ya que los derechos los confiere la ley, es decir, sólo aquellas inscripciones que cumplan con las formalidades legales son las que efectivamente demuestran los derechos que tienen los titulares del predio o los acreedores de los mismos.

La primera actividad que debe realizar el Registrador de Instrumentos Públicos a todos los documentos sometidos a registro, es el CONTROL DE LEGALIDAD, porque este análisis permite inscribir solamente aquellos títulos y actos que reúnan los requisitos de procedibilidad que establezca la ley.

Para determinar, si cumple o no con los presupuestos debemos entender y partir de la hipótesis que la actividad registral está reglada y se compone de una serie de etapas, como la radicación del documento, la calificación, inscripción y constancia de haberse efectuado ésta; de faltar la ejecución de cualquiera de las fases anotadas, el registro no se considera legalmente realizado.

Para mayor ilustración del expediente que hoy ocupa nuestra atención, nos centraremos en la etapa de la calificación que se compone de dos momentos, como bien lo explica el tratadista MIGUEL DANCUR BALDOVINO, en su obra, El Registro de la Propiedad Inmueble en Colombia.

"... EL EXAMEN, del instrumento público tendiente a comprobar si reúne las exigencias formales de la ley.

... Y, LA CALIFICACIÓN, propiamente dicha, mediante la cual se consignan las inscripciones a que haya lugar señalándolas específicamente con su nombre



Continuación de la Resolución, por la cual se resuelve un recurso de Apelación expediente DR 609 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

jurídico e indicando la columna o columnas a que se refiere el acto y las personas que intervienen en él..."

Así las cosas, en esta etapa se somete el documento a un minucioso examen jurídico para corroborar si cumple los requisitos de ley, de ser así, se ordena su inscripción en el registro. Y a contrario sensu, de no cumplirlos debe ser devuelto sin inscribir, mediante acto administrativo que indicará las causales y las normas en que se fundamenta la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para negar el registro. Acto, contra el que proceden los recursos de Ley. (Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012).

Se deduce por lo tanto que la devolución del documento, no corresponde al libre albedrío o capricho del Registrador; ya que, ésta debe estar amparada por un sustento legal y sostener lo contrario, es inadmisibles, habida cuenta que el Registrador de Instrumentos Públicos ejercerá el control de legalidad, sobre todos los documentos presentados a inscripción sin excepción alguna.

El 10 de septiembre del 2014 y dentro de los términos establecidos en el artículo 76 del CPACA, ingresa a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la negativa de registro del oficio N°1806 del 15 de agosto de 2014 del Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de Santiago de Cali, presentado por el señor WILSON PINO TANGARIFE, obrando en representación del señor RAMÓN HUMBERTO VELASCO CANO, (escrito que se ajusta a los requisitos establecidos en el artículo 77 *Ibidem*); en donde el recurrente cuestiona la negativa de registro, argumentando que el oficio precitado cumple con todos los requisitos exigidos por la ley.

Bajo estas circunstancias, corresponde a esta Subdirección verificar que el precitado acto administrativo, cuya legalidad se cuestiona, se ajusta a los específicos objetivos señalado en el artículo 2° del Estatuto Registral: (i) servir de medio de tradición de dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, de conformidad con el artículo 756 del Código Civil el cual dispone: "Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos", (ii) dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces y (iii) revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Estudiando a fondo el acto objeto de inscripción, presentado para su registro el Oficio N°1806 del 15 de agosto de 2014 del Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de Santiago de Cali, contiene el acto Embargo vinculado al folio de matrícula inmobiliaria 370-749327 se determina que en efecto, la causal se encuentra ajustada a derecho.

Es importante destacar lo siguiente:

El folio de matrícula inmobiliaria 370-749327 contiene 10 anotaciones, el cual no refleja la realidad jurídica del título adquisitivo de dominio, este folio proviene de uno de mayor extensión (370-739824) en donde se encuentra inscrita la constitución de fiducia mercantil - Transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable DE: SOCIEDAD



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación expediente DR 609 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

CONSTRUCTORA CLUB DE CAMPO LA MORADA S.A. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (Anotación 8).

El Oficio N°1806 de 15 de agosto de 2014 del Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de Santiago de Cali, por el cual decreta "el embargo y de los derechos que por razón de mejoras o cosechas tengan los demandados JENNY AMALIA VELASCO GOMEZ y WILSON ARY PIEDRAHITA MURILLO" sobre el bien vinculado al folio de matrícula inmobiliaria 370-749327.

Sobre el particular, se tiene que las mejoras al no ser bienes inmuebles sino que son aquellas que acceden al terreno o bien inmueble sobre el que han sido plantadas o construidas y, en consecuencia, son del propietario del terreno y de otra parte, quien las ha plantado o quien ha realizado la construcción tiene contra el propietario del inmueble un crédito y a la vez el derecho de retención, es decir, la tenencia material de ellas, hasta que el dueño del terreno las pague, al respecto establece el artículo 681, ord. 2° del Código de Procedimiento Civil:

"El de los derechos que por razón de mejoras o cosechas tenga una persona que ocupa un predio de propiedad de otra, se perfeccionará previniendo a aquella y al obligado al respectivo pago, que se entiendan con el secuestre para todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficio..".

Se entiende entonces, por mejora, toda obra o labor producida por el esfuerzo humano que tenga un valor económico considerado en sí mismo y en relación con el bien donde se han realizado.

Tratándose de mejoras o cosechas presentes o futuras plantadas por una persona en un predio de propiedad de otra, el embargo se perfecciona previniendo por notificación, tanto al dueño del predio como al obligado, que se entiendan con el secuestre para todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficios.

Si las mejoras están plantadas en terreno baldío, el embargo se debe notificar al propietario de las mismas, para que se abstenga de enajenarlas o gravarlas.

En este caso, por tratarse de bienes baldíos, el Estado no va a pagar las mejoras y por lo tanto, solamente se le notificará al mejorista de que se abstenga de enajenar o gravar las mejoras, con el fin de dar seguridad a la medida cautelar.

El tratadista Hernando Devis Echandía, señala lo siguiente: "No se trata de secuestrar el inmueble propiamente dicho, sino, solamente la cosecha pendiente o futura a que pueda tener derecho el demandado por razón de un contrato de arrendamiento o de usufructo o un derecho de uso, o por razón de una simple posesión material. Lógicamente, no procede inscribir el embargo en la oficina de registro porque esto sería embargar el inmueble: sino, únicamente embargar esas mejoras o esas cosechas, y la única manera de hacerlo es previniendo a la persona propietaria del inmueble, de que para todo lo relacionado con esas mejoras o cosechas, en cuanto a él se refiera, se entienda con el secuestre, y hacerle la misma advertencia al demandado; claro está que se trata del simple embargo, no del secuestro de las cosechas o mejoras.



Continuación de la Resolución, por la cual se resuelve un recurso de Apelación expediente DR 609 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, profندا por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

Como en el fondo, el propietario del inmueble es un deudor de quien puso las mejoras y es el obligado por el crédito que se está persiguiendo, es necesario notificarle el embargo. Lo mismo puede ocurrir cuando el propietario deba pagarle al tenedor de la cosecha pendiente, para que le haga entrega del bien. Pero también, se le notifica el embargo al ejecutado, para que no pueda reclamar el valor ni recolectar las cosechas o destruir las mejoras ni venderlas, sin incurrir en un ilícito penal, además, de que la venta sería anulable. Hay que tener en cuenta, lo dispuesto en el artículo 682 del código de Procedimiento Civil Modificado Decreto 2282 de 1989, Art. 1. Num. 340. Adicionado. Decreto 2651 de 1991, Art. 41, que regula el secuestro de bienes.

Retomamos el criterio del Doctrinante Devis Echandía, en el sentido de que el registro de embargo de mejoras, no es objeto de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por las razones allí expuestas.

La Superintendencia de Notariado y Registro se pronunció sobre la venta de mejoras así:

"La venta de mejoras en terreno ajeno implica la cesión de un crédito personal que se rige por los artículos 1959 a 1966 del Código Civil Subrogado art. 33, Ley 57 de 1887, no registrable conforme al artículo 4° de la Ley 1579 de 2012.

"En ningún caso, puede abrirse folio por transferencia de mejoras en parte de suelo ajeno. Los actos de segregación de inmuebles sólo puede efectuarlos el propietario del predio.

"El embargo del inmueble por naturaleza impide el registro de la venta de mejoras, por cuanto lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

"El embargo de mejoras en suelo ajeno, se perfecciona previniendo lo obligado para que se entienda con el secuestre en todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficios. Por consiguiente, esta clase de embargos no deben registrarse". (Ordinal 2° artículo 681 del código de Procedimiento Civil, Modificado Decreto 2282 de 1989, Art. 1. Num. 339. Adicionado. Decreto 2651 de 1991, Art. 41 así:

"El de los derechos que por razón de mejoras o cosechas tenga una persona que ocupa un predio de propiedad de otra, se perfeccionará previniendo a aquélla y al obligado al respectivo pago, que se entiendan con el secuestre para todo lo relacionado con las mejoras y sus productos o beneficios".

En este orden de ideas, debemos realizar un estudio de tradición a los bienes que deseamos embargar; Verbigracia, si tenemos conocimiento que el deudor posee una casa o finca, tenemos que obtener un certificado de tradición (que se obtiene en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva) para hacerle el seguimiento al bien, es decir, que no presente ningún tipo de anotación que impida la inscripción del embargo respectivo.

Así lo hizo la primera instancia y esta segunda, al confirmar la nota devolutiva y además, el reconocimiento a su vez del Juzgado aludido que ordena la medida cautelar sobre "los derechos que por razón de mejoras o cosechas tengan los demandados".



Continuación de la Resolución, por la cual se resuelve un recurso de Apelación expediente DR 609 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, profندا por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

Así las cosas, no es posible acceder al registro del Oficio N°1806 del 15 de agosto de 2014 del Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de Santiago de Cali, por cuanto vulneraría la seguridad jurídica.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE

ARTÍCULO 1°: CONFIRMAR, la Nota Devolutiva impresa el 26 de agosto de 2014, con turno de radicación de documento 2014-82618, emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle, de acuerdo a la parte motiva de la presente Providencia.

ARTÍCULO 2°: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno.

ARTÍCULO 3°: NOTIFICAR personalmente esta decisión al señor WILSON PINO TANGARIFE, obrando en representación del señor RAMÓN HUMBERTO VELASCO CANO en la dirección Carrera 3ª B oeste # 7 - 104 Apartamento 2-02 en Cali, la cual se cumplirá entregándole copia íntegra de la Resolución, para surtirla se comisiona al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, departamento del Valle. De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá por aviso de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 4°: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso, según corresponda proceder a la EJECUTORIA en el original de la Resolución que obra en la Secretaría de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, y remitir el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali - Valle, para el archivo de las actuaciones.

ARTÍCULO 5°: La presente, rige a partir de su fecha de expedición.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE 03 MAY 2017

Dada en Bogotá D.C., a los

[Firma manuscrita]
ARCHIBALDO JOSÉ VILLANUEVA PERRUERO
 Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó: Daniel Ramírez G.
 Revisó: Luz María S.M.

