

Zipaquirá, 14 de julio de 2016

NOTIFICACION POR AVISO

Señor

ORLANDO MARIN SANCHEZ

Juzgado 6°. Civil del Circuito
Carrera 6 No. 11-45 Piso 5°.
Bogotá (Cundinamarca)

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro) y en concordancia con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), ante la imposibilidad de realizar notificación personal, procedo a notificarle por Aviso el contenido de la Resolución No 090 de 05 de julio de 2016.

Se advierte que la notificación se considerará surtida el día siguiente al retiro del aviso.


GELMAN SERRANO ORTIZ

Registrador

Elaboró y proyectó: Flor M. Velandia A.
Secretaria Despacho.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
SECCIONAL ZIPAQUIRÁ**

**RESOLUCIÓN n°090 DE 2016
(5 de julio)**

Expediente n° 176ND2016-032

Radicación n° 1762016ERO0452

*“Por la cual se decide un recurso de reposición y la concesión de la
apelación”*

El Registrador de Instrumentos Públicos de Zipaquirá Cundinamarca, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 60 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), 22 del Decreto 2723 de 30 de diciembre de 2014 y la Instrucción Administrativa 012 del 25 de Abril de 2003 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

El 21 de diciembre de 2015 ingresó para su registro el fallo 73 de 17 de noviembre del mismo año proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá dentro del proceso de pertenencia promovido

por Orlando Marín Sánchez contra Sonia Constanza Moreno y otros, mediante el cual declara al actor como dueño del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 176-69522, bajo el turno de radicación 2015-18673, el cual fue devuelto sin registrar el 24 de diciembre de esa anualidad, con el argumento *"(...) el registrador de instrumentos públicos no registrara esc. Alguna de enajenación o de constitución de hipoteca cuando sobre el predio se encuentre vigente embargo, en este caso se observa que está inscrito embargo hipotecario 2013-000098-00 ordenado mediante oficio 0798 de 30-07-2013 Juzgado Promiscuo Municipal de Suesca de CIGPF CREAR PAIS LTDA., en liquidación, (antes CIGPF CREAR PAIS LTDA. (CESIONARIO DEL Banco Central Hipotecario) art. 43 Le7 57/1887 y art. 34 Ley 1579 de 2012"* y el oficio 1646 de 4 de diciembre de 2015 suscrito por la secretaria del Juzgado en mención, informando sobre la cancelación de varias inscripciones, con el turno de radicación 2015-2015-18672 también inadmitido su registro *"en razón a la negativa de registro contenida en turno 2015-18673, presente cancelación no tiene objeción alguna pero con el fin de evitar errores en el tráfico inmobiliario se devuelve"*.

II. PRUEBAS

El interesado no solicitó; por tanto, se evaluará la documentación allegada al expediente.

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Adujo, el acreedor hipotecario a efecto de cobrar la obligación puede perseguir el inmueble en proceso ejecutivo con garantía real en cabeza de quien se encuentre, por ello el derecho de dominio puede ser mutado sin desmejorar la garantía hipotecaria.

Añadió, la sentencia no es un acto propiamente de enajenación pues es el juez quien declara al demandante como propietario del predio al haberlo adquirido por prescripción de dominio; éste hecho en ningún momento perjudica al acreedor hipotecario porque su

garantía continúa vigente.

Pidió, en el evento de negarse la reposición, concederse la alzada para ante el superior.

V. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Analizada la documentación existente en el expediente así como la digitalizada en la dependencia de Gestión Documental de esta seccional, puede determinarse lo siguiente:

a) El artículo 34 de la Ley 1579 de 2012 prohíbe al Registrador de Instrumentos Públicos inscribir título o documento que *“(...) implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil”*. Esta veda tiene como propósito proteger la garantía del acreedor demandante sin garantía real de las maniobras del deudor para encubrir o traspasar sus bienes quedándose insolvente y aquél burlado; si el inmueble cambia de dueño en el decurso del proceso ejecutivo promovido para la cancelación de la obligación dineraria, no podría efectuarse el remate del bien porque para cuando se llegue a esa fase el demandado no sería el titular del derecho de dominio, el dueño sería el nuevo adquirente sin ninguna obligación frente al actor.

En el juicio con garantía real la situación tiene matiz distinto, porque conforme lo pregona el artículo 2452 del Código Civil el derecho de persecución del bien hipotecado le otorga al acreedor la facultad de perseguir el inmueble afianzado *“(...) sea quien fuere el que l[o] posea, y a cualquier título que l[o] haya adquirido”* (resaltado fuera de texto) excepto *“(...) contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez”*.

b) El artículo 56 de la Ley 1579 de 2012 prevé: “[p]revia solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate”.

c) La última parte del numeral 5°, inciso 1° del artículo 375 del Código General de Proceso señala que en los procesos de pertenencia “[c]uando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario”; ello con el propósito de no cercenarle a éste el derecho real que tiene sobre el inmueble objeto de usucapión y, además, prevenir al usucapiente respecto del gravamen, el cual no puede ser afectado o alterado por el fallo así sea estimatorio.

d) La inscripción del fallo de pertenencia ningún inconveniente originará en el proceso ejecutivo hipotecario hoy denominado “adjudicación o realización especial de la garantía real” [artículo 467 del Código General del Proceso] y “especial para la efectividad de la garantía real” [artículo 468 ibídem], porque esta última disposición le otorga potestad al juez para oficiosamente convocar a la controversia teniendo como sustituto del demandado al actual propietario en el evento que el inmueble haya cambiado de dueño, pues así lo pregona el numeral 2° de la disposición citada al señalar “(...) el registrador deberá inscribir el embargo, aunque el demandado haya dejado de ser propietario del bien. Acreditado el embargo, si el bien ya no pertenece al demandado, el juez de oficio tendrá como sustituto al actual propietario a quien se le notificará el mandamiento de pago”.

i) Así las cosas, el recurso de reposición saldrá avante por tanto se dará aplicación al artículo 30 de la Ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto, el despacho

RESUELVE:

PRIMERO: ACCEDER al recurso de reposición interpuesto contra las notas devolutivas de 24 de diciembre de 2015.

SEGUNDO: RESTITUIR los turnos 2015-18672 y 2015-18673 de 21 de diciembre de 2015. Por tanto, el documentado radicado deberá de inmediato calificarse en legal forma por el abogado que conoció del asunto. Inscrito el documento contentivo del fallo se oficiará al Juzgado Promiscuo Municipal de Sueca donde cursa el juicio ejecutivo hipotecario 2013-0098 promovido por CIGPF CREAR PAIS LTDA., en liquidación, informándole lo aquí determinado.

TERCERO: Habiendo prosperado la reposición por sustracción de materia se abstiene de resolver la apelación.

CUARTO: Notificar personalmente de esta resolución al señor Orlando Marín Sánchez, de conformidad con los artículos 66 y siguientes del C.P.A.C.A, en caso de no ser posible, deberá notificarse en el diario oficial o en la página www.supernotariado.gov.co a costa de esta entidad, y en la cartelera con acceso al público de esta oficina (artículo 4° de la Ley 1437/2011).

QUINTO: Esta determinación rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma no procede recurso alguno (artículo 87 numeral 2° de la Ley 1437 de 2011).

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Zipaquirá, a los 5 días de julio de 2016



GELMAN SERRANO ORTIZ
REGISTRADOR

Proyectó y revisó G.S.O.