

**Consulta 1477 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora
Pamela Lalinde Perez
abogadalalinde@hotmail.com

Asunto: Embargo de derechos de Falsa Tradición
Escrito con radicado **SNR2014ER018368**
CR-005 Inscripciones

Señora Pamela:

Atendiendo el correo electrónico radicado con el número de la referencia, mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le informe si es posible la inscripción de una medida cautelar de embargo sobre un inmueble que tiene falsa tradición.

Marco Jurídico

- Código Civil
- Código General del Proceso

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que

Q

surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Para entrar a estudiar el registro de una medida cautelar de embargo sobre un bien inmueble que ostenta falsa tradición se hace necesario que se entienda por ésta y la deferencia frente a pleno dominio.

El PLENO DOMINIO hace referencia a la forma de adquirir los derechos reales sobre bienes inmuebles en la forma y términos prevista por los artículos 665 y 669 del Código Civil, y como modos de adquirir encontramos la tradición, la prescripción, la accesión, la sucesión y la Ocupación.

Como características del pleno dominio encontramos que permite a su titular el uso, goce y disposición del inmueble, que el derecho es divisible, transferible, embargable, sobre él se puede constituir patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, entre otros.

El título del pleno dominio lo constituye una escritura pública (compraventa), o una resolución administrativa (baldíos), o una sentencia judicial (declaratoria de prescripción).

El DOMINIO INCOMPLETO se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita.

La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros.

La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: enajenar el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros.

La posesión inscrita se encuentra definida en el artículo 762 del C.C. como *"La tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"*.

Para el saneamiento de la falsa tradición se requiere de, escritura pública, decisión judicial o administrativa, en los términos legales establecidos, según el caso.

Ahora bien, en lo referente a medidas cautelares nos remitimos a lo establecido por el Código General del Proceso, para lo cual en el artículo 593 establece:

"Artículo 593. Embargos. Para efectuar embargos se procederá así:

1. El de bienes sujetos a registro 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 y expedirá a costa del solicitante un certificado sobre su situación jurídica en un período equivalente a diez (10) años, si fuere posible. Una vez inscrito el embargo, el certificado sobre la situación jurídica del bien se remitirá por el registrador directamente al juez.

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. Cuando el bien esté siendo perseguido para hacer efectiva la garantía real, deberá aplicarse lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 468.(...)"

De conformidad con la norma antes expuesta, el registro de medida cautelar de embargo es procedente solo en los casos donde el demandado es el titular de derecho real de dominio, caso contrario el Registrador de Instrumentos Públicos debe rechazar la solicitud.

Conforme a lo anterior, no es procedente el registro de una medida cautelar de embargo sobre derechos y acciones, por cuanto aquello no corresponde a embargo de la propiedad del bien inmueble sino a unos derechos que tiene el demandado en expectativa.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario
Reviso: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral