

O.A.J. 697

Bogotá, D.C., 25 de abril de 2008

Inscripción remate

Consulta

Solicita quien consulta se haga claridad sobre la viabilidad de inscribir un remate originado en proceso coactivo, ante la concurrencia de embargo ejecutivo y de embargo coactivo.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

Al respecto, desde el punto de vista registral, salvo contadas excepciones, procede la concurrencia de embargos, prima la prevalencia de los mismos. Ello significa que con respecto a un mismo bien y titular no pueden coexistir dos o más embargos inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria.

Los únicos embargos que pueden coexistir con otro que ya se encuentre inscrito son los decretados para el cobro coactivo de impuestos, nacionales, departamentales, municipales y distritales; y el embargo especial del Código de Procedimiento Penal cuando se investiga la falsedad de los títulos de un inmueble.

La concurrencia de embargos en materia coactiva está prevista en el artículo 839 del Estatuto Tributario, cuando estipula que: "De la resolución que decreta el embargo de bienes se enviará una copia a la oficina de registro correspondiente. *Cuando sobre dichos bienes ya existiere otro embargo registrado, el funcionario lo inscribirá y comunicará a la administración y al juez que ordenó el embargo anterior.* (Itálica fuera de texto).

De lo anterior se infiere que en el folio de matrícula inmobiliaria coexistirán dos embargos, hasta que medie la cancelación de ellos, cancelación que se surte con ocasión de alguna de las causales previstas para ello.

Si bien es cierto el inciso segundo del artículo 839 fija el procedimiento que se adelanta en caso de concurrencia de embargos, teniendo en cuenta el grado del embargo; es mucho más cierto que la cancelación del embargo, primeramente inscrito, no opera ipso facto, por el hecho de que el funcionario de cobranzas continúe con el procedimiento y el juez respectivo solicite o no el remanente del remate. Ante esta opción de la alternativa, el juez debe ordenar la cancelación del embargo, ya sea porque solicitó el remanente, o por que no lo hizo, lo cierto es que en cualquiera de las dos circunstancias se da por terminado el proceso y en consecuencia se debe ordenar la cancelación de la medida cautelar.

*Ahora bien al tenor del artículo 40 del Decreto ley 1250 de 1970, el Registrador de Instrumentos Públicos 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 en tal sentido, de tal manera que la medida cautelar aludida en su escrito se encuentra formalmente inscrita, por consiguiente y acorde con el principio de legitimación, el asiento registral goza de una presunción de veracidad mientras no se demuestre lo contrario y tendrán plena vigencia en tanto, no obre la cancelación.*

Como quiera que el remate es una venta forzosa, en la cual el dominio lo adquiere aquel comprador (postor) que pague la mayor cantidad de dinero, con el que se satisface el crédito que originó el proceso, al tenor del artículo 43 de la Ley 57 de 1.887, el registrador de instrumentos públicos no registrará escritura alguna de enajenación, cuando exista embargo vigente.

Así mismo, se entiende que están por fuera del comercio los bienes embargados como lo dispone el artículo 1521 del Código Civil.

De conformidad con el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, la respuesta a la consulta no compromete la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.