



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, nueve (09) de mayo de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Acción de Tutela
Radicad o:	05001 22 03 000 2025 00248 00
Accionante:	María Oralia Piedrahita Restrepo
Accionada:	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur y otros
Providencia	Sentencia no. 69
Tema:	Por disposición legal, los Registradores de Instrumentos Públicos tienen prohibido registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de una sociedad en liquidación forzosa administrativa, actos dentro de los cuales se encuentra la medida de inscripción de demanda.
Decisión:	Niega amparo constitucional
Magistrada Ponente:	Piedad Cecilia Vélez Gaviria

Procede la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín a resolver de fondo la acción constitucional presentada por María Oralia Piedrahita Restrepo, a través de apoderado judicial, en contra del Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín, Juan Manuel Velásquez Correa, Constructora Invernorte S.A.S en liquidación forzosa administrativa, Constructora del Norte de Bello S.A.S en liquidación forzosa administrativa, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur , la Superintendencia de Notariado y Registro y la Alcaldía de Medellín.

ANTECEDENTES

De los hechos narrados en el escrito promotor y de la revisión del expediente cuestionado se extracta lo siguiente:

María Oralia Piedrahita Restrepo adelantó proceso verbal en contra de las sociedades Constructora del Norte de Bello S.A.S y la Constructora Invernorte

S.A.S, ambas en liquidación forzosa administrativa, cuyo conocimiento le correspondió al Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín.

En el curso de ese proceso, por auto de 16 de febrero de 2024, se decretó la medida de inscripción de la demanda sobre el bien con matrícula inmobiliaria no. 001-775384 adscrito a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur, y que es de propiedad de unas de las sociedades allí enjuiciadas, concretamente de Constructora del Norte de Bello S.A.S.

No obstante, dicha oficina de registro, por nota devolutiva del 17 de junio de 2024, se negó registrar la medida previa, teniendo en cuenta que la sociedad propietaria del bien objeto de la cautela, se encuentra inmersa en proceso de liquidación forzosa administrativa ante la Alcaldía de Medellín, y el liquidador nombrado dentro de ese trámite, por escrito de 4 de junio de 2024 solicitó a la citada oficina de registro *“abstenerse de registrar la orden judicial impartida por el juzgado 18 civil del circuito de Medellín”*.

Frente a la decisión de no registrar la cautela, la aquí tutelante interpuso recursos de reposición y en subsidio apelación, alegando que *“la expedición de la resolución número 202050074994 del 2 de diciembre de 2020 (a través de la cual se ordenó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes para la LIQUIDACIÓN ADMINISTRATIVA de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO) no se dio en el marco de funciones judiciales, toda vez que, la intervención que actualmente se adelanta a la sociedad demandada CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S se da en el marco de un PROCEDIMIENTO NETAMENTE ADMINISTRATIVO que se rige por la Ley 66 de 1968, el decreto 663 de 1993 (estatuto orgánico del sistema financiero) y de conformidad con lo establecido en el decreto 2555 de 2010, Normas que en ningún caso le asignan equivalencias jurisdiccionales a la subsecretaría de control urbanístico de la alcaldía de Medellín, es por lo anterior que la denominación de las sociedades es en LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA y no judicial, pues no nos encontramos frente a una liquidación judicial”*.

El recurso de reposición, fue resuelto desfavorablemente por resolución 621 de 28 de agosto de 2024, con fundamento en que *“el agente liquidador, quien es un funcionario administrativo sin funciones judiciales, no autorizó”* el registro de la cautela sobre el bien con M.I 001-775384. Por su parte, el recurso de apelación

interpuesto de forma subsidiaria, fue desatado por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de resolución 2025-004101 de 10 de abril de 2025, en la cual sostuvo que *“existía prohibición de un funcionario administrativo sin funciones judiciales, para el registro del oficio 0035 del 9 de mayo de 2024”*.

Alega la tutelante que sus garantías fundamentales fueron vulneradas, pues la negativa de las accionadas a registrar la medida de inscripción de la demanda decretada por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín sobre el bien con M.I 001-775384 no se debió a la resolución no. 202050074994 de 2 de diciembre de 2020, a través de la cual se ordenó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes para la liquidación administrativa de la sociedad Constructora del Norte de Bello, sino a la comunicación enviada el día 4 de junio de 2024 por parte del agente liquidador, quien *“es un funcionario administrativo con funciones públicas transitorias, sin funciones judiciales y equivalencias jurisdiccional”*, por lo que no se encontraba autorizado para impedir que aquella medida previa se perfeccionara. Aunado a lo anterior, señaló que la única prohibición que pesa sobre el citado bien es el registro de actos que afecten su dominio, lo cual no sucede con la inscripción de la demanda.

Por lo anterior, pide que se declare la nulidad de la nota devolutiva de 17 de junio de 2024 y la resolución 621 de 28 de agosto de 2024 emanada de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur, así como la nulidad de la resolución 2025-04101 de la Superintendencia de Notariado y Registro; y que en consecuencia se ordene a dichas entidades el registro de la medida de inscripción de la demanda decretada por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín dentro del proceso verbal con radicado 05001310301820230028300.

ACTUACION PROCESAL

La acción de tutela fue admitida por auto de 22 de abril de 2025.

El Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín se limitó a remitir el expediente perteneciente al proceso verbal con radicado 05001310301820230028300.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur, pidió que el amparo fuese denegado, alegando que *“la acción de tutela no es el mecanismo para dejar sin valor actos administrativos que se encuentren en firme y que la accionante deberá acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa para que decida*

las pretensiones que ella invoca por medio de esta acción constitucional”.

El Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, solicitó su desvinculación de este trámite constitucional, considerando que *“las autoridades competentes para hacer cesar la supuesta conculcación de la parte actora recaen, única y exclusivamente”* en el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín y la Superintendencia de Notariado y Registro.

La Superintendencia de Notariado y Registro, precisó que no se configuraba *“una afectación real inminente al derecho fundamental descrito en la acción de tutela (...) al evidenciarse el agotamiento de las instancias jurídicas por parte del accionante”*, sumado al hecho de que la acción era improcedente ante la existencia de otros mecanismos de defensa judicial.

Héctor Alirio Peláez Gómez, como agente liquidador, señaló que el bien con M.I 001-775384 fue incluido dentro del patrimonio de la liquidación forzosa administrativa de la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S, por lo que se encuentran *“dentro de la prenda general de los acreedores de la misma sociedad”*. Explicó que dentro de aquel trámite, la aquí tutelante se hizo parte como acreedora por un crédito de \$750.000.000, lo que implica que ésta aceptó que el liquidador fuese *“el competente para conocer de lo relativo a los inmuebles incorporados en los activos de una sociedad intervenida, es el Agente Liquidador. De otra manera no se hubieran presentado ante esta liquidación como acreedora”*, además de que al encontrarse inmersa en un trámite concursal *“se obliga al respeto del debido proceso, a la igualdad de los acreedores ante la ley, y a no intentar pagarse por sus propios medios las acreencias con bienes de la intervenida en menoscabo de los demás acreedores.”*

De otro lado, afirmó que la tutelante busca a través de esta acción sustituir *“al juez natural, esto es a los Jueces Administrativos de Medellín, quienes son los competentes para conocer el Medio de Control de Nulidad y Restablecimiento del Derecho”* frente a los actos administrativos que negaron la inscripción de la demanda sobre el bien con M.I 001-775384. En este punto, precisó que las anotaciones relativas a las medidas de intervención registradas en el citado bien, se efectuaron en virtud de lo ordenado en *“la Resolución Nro. 202150053932 del 15 de junio de 2021, por medio de la cual se definió la modalidad de liquidación de la toma de posesión de los negocios bienes y haberes de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA,*

intervención realizada por la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrito a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín hoy Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, desde el 5 de agosto de 2021”.

Finalmente señaló que la accionante, como acreedora reconocida dentro del citado trámite liquidatorio, omitió *“interponer recursos y peticiones, demandar los actos administrativos, dentro de ellos los oficios, pese a estar debidamente enterada de la intervención del estado”,* aunado a que a *“la fecha de la presentación de la demanda pasaron 2 años y 8 meses, desde la liquidación forzosa administrativa 2 años y dos meses, desde la expedición y registro del Oficio de prohibición 2 años”.*

Los demás vinculados no se pronunciaron.

CONSIDERACIONES

El artículo 86 de la Carta Política consagra la acción de tutela como un mecanismo preferente y sumario para la protección de los derechos constitucionales fundamentales, encaminado a que cualquier persona pueda reclamar ante la jurisdicción el amparo de aquéllos, cuando quiera que resulten amenazados o vulnerados por la acción u omisión de las autoridades y aún por los mismos agentes particulares. Su procedencia está supeditada a la inexistencia de otros medios de defensa judicial o acciones para su protección, o en el caso en el que existiendo los mismos, se pretenda evitar un perjuicio irremediable.

Por consiguiente, si hubiere otras instancias judiciales y resultaren eficaces para la protección que se reclama, el interesado deberá acudir a ellas antes de pretender el amparo por vía de tutela. En otras palabras, la subsidiaridad implica agotar previamente los medios de defensa legalmente disponibles al efecto, pues la tutela no puede desplazar los mecanismos específicos de defensa previstos en la correspondiente regulación común.¹ Tanto es así, que se ha considerado con suficiencia que:

“se encuentra ya muy decantada la jurisprudencia de la Corte acerca de la naturaleza residual de la acción de tutela y sus condiciones de procedencia cuando existe un mecanismo ordinario de defensa. Así ha destacado en múltiples oportunidades que los medios y recursos judiciales ordinarios son el escenario preferente para invocar

¹Corte Constitucional. Sentencia SU-622 de junio 14 de 2001.

la protección de los derechos constitucionales fundamentales que se consideren vulnerados en una situación específica, y a ellos deben acudir, en principio, los afectados, a fin de hacer prevalecer la supremacía de estos derechos y el carácter inalienable que les confiere la Carta (...) Sin embargo, de la sola existencia de un medio alternativo de defensa judicial, no deviene automáticamente la improcedencia de la acción de tutela. En aquellos eventos en que se establezca que el ordenamiento jurídico tiene previsto un medio ordinario de defensa judicial, corresponde al juez constitucional resolver dos cuestiones: la primera, consiste en determinar si el medio judicial alterno presenta la idoneidad y eficacia necesarias para la defensa de los derechos fundamentales. Si la respuesta a esa primera cuestión es positiva, debe abordarse la cuestión subsiguiente consistente en determinar si concurren los elementos del perjuicio irremediable, que conforme a la jurisprudencia legitiman el amparo transitorio.”²

CASO CONCRETO:

Descendiendo al asunto puesto a consideración, se tiene que por resoluciones números 202050074994 de 2 de diciembre de 2020 y 202050060564 de 14 de octubre de 2020, la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín ordenó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes para la liquidación de las sociedades Constructora del Norte de Bello S.A.S y Constructora Invernorte S.A.S, respectivamente. En esos mismos actos administrativos, se dispuso que la Superintendencia de Notariado y Registro ordenara a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstuvieran de “cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial” y “registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida, a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada (agente especial), caso en el cual deben cancelarse la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión.”

En cumplimiento a lo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la circular 222 de 23 de abril 2021, en la cual comunicó lo atrás relatado a los “Registradores Principales y Seccionales de Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos”, indicándoles que debían “dar cumplimiento a la medida de intervención,

² Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-972 de 2005. M.P. Dr. Jaime Córdoba Triviño. Véanse, además, entre otras sentencias, T-070/97, T-167/05, T-642/07, T-807/07, A.V. T-864/07, T-213/08, T-363/08, T-404/08, T-413/08, T-421/08, T-609/08, T-773/08, T-809/08, T-297/09, T-530/09, T-598/09, T-624/09, T-632/09, T-629/09.

absteniéndose de inscribir actos o contratos sobre los bienes de las antes mencionadas.”

Luego, por resoluciones números 202150053737 de 11 de junio de 2021 y 202150053932 de 15 de junio de 2021, se dispuso que la toma de la posesión de las mentadas sociedades tendría la modalidad de liquidación forzosa administrativa, ya que no se evidenció ninguna mejora en la condición de las sociedades, ni existía un plan viable para el desarrollo del objeto social de las mismas. Allí mismo se designó como agente liquidador a Héctor Alirio Peláez Gómez y se decretaron las medidas de embargo y secuestro de los bienes inmuebles de propiedad de las sociedades intervenidas.

Por virtud de lo anterior, sobre el bien con M.I 001-775384, que es de propiedad de la Constructora Norte de Bello, se realizaron las siguientes anotaciones: (i) *“TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA EN MODALIDAD DE LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA. RESOLUCION 202150053932 DE 15-06-2021 SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO ADSCRITA A LA SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL DEL MPIO DE MEDELLIN”*, que fue comunicada por la Alcaldía de Medellín por oficio 12 de 29 de julio de 2021; (ii) *“PROHIBICION REGISTRO ACTOS AFECTEN DOMINIO BIENES PROPIEDAD DE INTERVENIDA SALVO AUTORIZACION LIQUIDADOR”*, comunicada por la Alcaldía de Medellín a través de oficio 12 de 29 de julio de 2021; y, (iii) *“EMBARGO DE BIENES Y HABERES DE PROPIEDAD DEL INTERVENIDO EN MODALIDAD DE LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA. RESOLUCION 202150053932 DE 15-06-2021 SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO ADSCRITA A LA SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL DEL MPIO DE MEDELLIN”*, comunicada por la Alcaldía de Medellín, a través de oficio 12 del 29 de julio de 2021.

Con posterioridad, María Oralia Piedrahita Restrepo (aquí tutelante) presentó el 8 de agosto de 2023 demanda en contra de Constructora del Norte de Bello S.A.S y Constructora Invernorte S.A.S, en la cual pretende, entre otras cosas, que (i) se declare la simulación relativa de la escritura pública no. 2.856 de 29 de diciembre de 2016 mediante el cual ella enajenó a la primera de las mentadas sociedades el bien con matrícula inmobiliaria 001-775384, y que se declare que el negocio oculto

correspondió a una permuta; y, (ii) de manera consecuencial, se declare la nulidad de dicha permuta *“por falta de solemnidades que prescribe y exige la ley”*.

El conocimiento de esa demanda, le correspondió al Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín, quien en auto de 2 de octubre de 2023 la admitió. Más adelante, en providencia de 16 de febrero de 2024 y de conformidad con el numeral 1 del artículo 590 del CGP³, se decretó la medida de inscripción de la demanda sobre el bien con M.I 001-775384 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Sur, la cual fue comunicada a través de oficio 035 de 9 de mayo de 2024.

No obstante, la citada oficina de registro, a través de nota devolutiva de 17 de junio de 2024 se negó a inscribir aquella medida previa indicando: *“DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCION NRO. 74994 DE 02-12-2020 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE MEDELLIN, EL F.M.I EN LA ANOTACION NRO. 20 TIENE VIGENTE PROHIBICION ADMINISTRATIVA DE: NO AUTORIZACION DE INSCRIPCION DEL OFICIO 0035 DEL 09-05-2024 PROFERIDO POR EL JUZGADO DECIMO OCTAVO CIVIL DEL CTO DE ORALIDAD DE MEDELLIN RADICADO 05001310301820230028300, POR LO TANTO, NO ES POSIBLE ACCEDER AL REGISTRO DE LA PRESENTE ORDEN JUDICIAL.”*

Frente a dicha negativa, la aquí tutelante interpuso recursos de reposición y en subsidio apelación, señalando, entre otras cosas, que *“la prohibición de actos que afecten el derecho de dominio de los bienes de la sociedad intervenida, a través de a resolución número 202050074994 de 2 de diciembre de 220, no proviene de una autoridad administrativa con funciones judiciales, sino que se trata de un simple acto administrativo de una autoridad administrativa sin funciones judiciales”*, sumado a que la medida cautelar de inscripción de la demanda *“no afecta el derecho de dominio de su titular, pues la misma no pone los bienes fuera del comercio”*. El primero de esos recursos (reposición), fue resuelto desfavorablemente en

³ CGP, artículo 590. *En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares: Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares: a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.*

Resolución 621 de 28 de agosto de 2024, tras considerar que en el folio de matrícula inmobiliaria obraban las anotaciones de *“prohibición de registro de actos que afecten el dominio de bienes de propiedad de la intervenida salvo autorización del liquidador”* y *“prohibición administrativa: No autorización de inscripción del oficio 0035 del 09-05-2024 proferido por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, radicado 05001310301820230028300”*, la cual fue emitida por el liquidador de la Constructora del Norte de Bello S.A.S, aunado a que la *“La Circular No. 222 del 23 de abril de 2021 de la SNR, es muy clara al solicitar a las Oficinas de Registro dar cumplimiento a la medida de intervención, absteniéndose de inscribir actos o contratos sobre los bienes de las sociedades intervenidas, a menos que dicho acto haya sido realizado autorizado por el liquidador”*.

Por su parte, el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, fue desatado por la Superintendencia de Notariado de Registro, quien en Resolución no. RES-2025-004101-6 confirmó la *“causal citada en la nota devolutiva impresa el día 17 de junio de 2024 para el turno 2024-34568 y la Resolución 0621 del 28 de agosto de 2024, emanadas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur”*. Como fundamento de esa decisión, argumentó que la Constructora del Norte de Bello S.A.S *“actual propietaria del predio identificado con matrícula 001-775384, se encuentra inmersa en el proceso de liquidación forzosa administrativa contemplado en el citado decreto 2555 de 2010, cuyo liquidador es HECTOR PELAEZ GOMEZ”*, quien no solo decretó *“la prohibición de registro de actos que afecten el dominio de la intervenida”*, sino que también emitió el oficio 069 de 4 de junio de 2024, a través del cual *“comunicó la medida de prohibición de registro del oficio 0035 del 9 de mayo de 2024 del Juzgado 18 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el cual fue radicado bajo radicación 2024-34568”*; actos que *“gozan de presunción de legalidad y su impugnación deberá realizarse ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo”*. También precisó que *“el agente liquidador de CONSTRUCTORADEL NORTE DE BELLO S.A.S tiene pleno conocimiento de la existencia del proceso judicial adelantado ante el Juzgado 18 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, tan es así que bajo el resorte procedimental que le asiste y con fundamento en el literal e) del Artículo 9.1.1.1.1 del decreto 2555 de 2010, ordenó la medida de prohibición de registro del oficio 0035 del 9 de mayo de 2024 del Juzgado 18 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín”*, aunado a que el *“Juzgado 18 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín que ordenó la inscripción de la demanda en cuyo registro se insiste, conoce de la existencia del proceso de liquidación forzosa administrativa bajo el que se encuentra la sociedad CONSTRUCTORA DEL*

NORTE DE BELLO S.A.S”, por lo que cualquier reparo frente a la decisión del agente liquidador deberá acudir a las instancias competentes.

Así las cosas, y en lo que respecta al requisito de subsidiariedad, se tiene que las decisiones emitidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la Superintendencia de Notariado y Registro constituyen actos administrativos auténticos, según la jurisprudencia del Consejo de Estado⁴. En tal sentido, la parte actora puede impetrar frente a las resoluciones cuestionadas la acción de nulidad y restablecimiento del derecho contemplada en el artículo 138 de la ley 1437 de 2011, lo cual haría improcedente este ruego constitucional. Sin embargo, considera la Sala que para este caso dicha acción no resulta idónea ni eficaz. En efecto véase que la aquí tutelante lleva más de un año sin poder registrar la medida de inscripción de la demanda decretada sobre el bien inmueble con M.I 001-775384, por lo que obligarla a acudir a los jueces administrativos sería imponerle una carga más gravosa, pues mientras se resuelve su reclamo, estaría en indefinición la concreción de una cautela que tiene como propósito asegurar el eventual éxito de la pretensión esgrimida dentro del proceso verbal con radicado 05001 31 03 018 2023 00283, en el cual incluso ya se encuentran notificados los allí demandados, por lo que es factible que en un tiempo próximo se dicte sentencia. Es decir, para este caso podría estar en juego la posibilidad de asegurar el cumplimiento de una decisión judicial, lo cual va íntimamente ligado al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que es de raigambre constitucional, sumado a que dado el carácter urgente y preventivo de las medidas cautelares, su perfeccionamiento debe definirse de manera pronta.

Expuesto lo anterior, empiece por decirse que la liquidación forzosa administrativa de una entidad vigilada *“es un proceso concursal y universal que tiene por finalidad esencial la pronta realización de los activos y el pago gradual y rápido del pasivo externo a cargo de la respectiva entidad hasta la concurrencia de sus activos, preservando la igualdad entre los acreedores, sin perjuicio de las disposiciones legales que confieren privilegios de exclusión y preferencia a determinada clase de créditos”*⁵. Por consiguiente, una sociedad que entra en proceso de liquidación forzosa administrativa, *“no puede continuar desarrollando las actividades propias de su objeto social, ni sus órganos de administración acometer o desempeñar sus funciones las cuales se trasladan al liquidador”*, por lo que todos sus actos deben estar dirigidos a concluir su terminación legal como sociedad, a la formación de la

⁴ Consejo de Estado, Sala Plena. Sentencia del 13 de mayo de 2014, radicado 23128.

⁵ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 16 de abril de 2007. Radicado 25000-23-25-000-2002-00025-02.

masa de bienes, y al pago de los pasivos “*hasta la concurrencia de sus activos, preservando la igualdad entre los acreedores.*”⁶

Ahora, el proceso de liquidación forzosa administrativa, como todo proceso concursal, se rige por el principio de universalidad, el cual implica que el patrimonio del deudor queda afecto a dicho procedimiento, es decir, todos los bienes del concursado, salvo excepciones legales, se destinan a la satisfacción de los créditos de manera ordenada; y todos los acreedores del deudor deben concurrir al procedimiento concursal, por lo que no resulta posible “*pensar en la existencia de múltiples procesos derivados de los varios acreedores, quienes no gozarían de igualdad si el concurso no implicara una unidad de proceso.*”⁷ En ese orden, con la finalidad de asegurar dicho principio es que la norma establece, entre otras, las siguientes medidas: (i) “*el embargo y secuestro de los bienes de la persona jurídica*” (artículo 14 numeral 1 de la ley 66 de 1968); (ii) “*La inmediata guarda de los bienes de la institución financiera intervenida y la colocación de sellos y demás seguridades indispensables*” (decreto 2555 de 2010 artículo 9.1.1.1.1 numeral 1, literal a); (iii) “*La comunicación a los jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva, sobre la suspensión de los procesos de la ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra la entidad objeto de toma de posesión con ocasión de obligaciones anteriores a dicha medida, y la obligación de dar aplicación a las reglas previstas por los artículos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006*” (decreto 2555 de 2010 artículo 9.1.1.1.1 numeral 1, literal d); (iv) la cancelación de “*los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la intervenida*” (decreto 2555 de 2010 artículo 9.1.1.1.1 numeral 1, literal f); y, (v) “*La comunicación a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los registradores de instrumentos públicos que dentro de los treinta días siguientes a la toma de posesión*” que se abstengan de “*registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada (liquidador) caso en el cual deben cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión*” (decreto 2555 de 2010 artículo 9.1.1.1.1 numeral 1, literal f).

Así las cosas, se duele la tutelante del no registro de la medida de inscripción de la

⁶ *Ejusdem*

⁷ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 3 de diciembre de 2015. Radicado 25000232600020080059301

demanda decretada sobre el bien con matrícula inmobiliaria 001-775384, por auto del 16 de febrero de 2024 dentro del proceso verbal con radicado 05001 31 03 018 2023 00283. Sin embargo, para la Sala, distinto a lo alegado por la tutelante, aquella cautela sí afecta el dominio del citado bien (afecto al proceso de liquidación forzosa administrativa) por lo que su inscripción está prohibida al tenor de las normas que regulan dicho trámite concursal.

En efecto, véase que la medida de inscripción de demanda, al tenor de lo previsto en el artículo 591 del CGP, en efecto no saca lo bienes de comercio, tanto es así que su actual propietario, aún con esa cautela, puede usarlo, usufructuarlo e incluso disponer de el; sin embargo, el dominio de los posteriores adquirientes sí va a estar afectado, pues éstos quedaran *“sujetos a los efectos de la sentencia”*, tanto es así que el fallo favorable al demandante dispondrá cancelar *“las anotaciones de las transferencias de propiedad gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda”*. En otras palabras, quien adquiera un bien que soporta una inscripción de demanda, va a estar sujeto a una sentencia judicial que puede disponer la cancelación de la transferencia hecha en su favor, pues como lo ha dicho la jurisprudencia la *“medida afecta la eficacia de los asientos registrales de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuadas después de la inscripción de la demanda, ya que apareja su cancelación, dejándolos sin fuerza legal”*.⁸

De lo visto se sigue que si bien la medida de inscripción de demanda no saca los bienes del comercio, sí afecta su dominio, y siendo así las cosas es evidente que sobre los bienes de una sociedad que se encuentra en liquidación forzosa administrativa, como es el caso de la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S propietaria del inmueble identificado con M.I 001-775384⁹, no puede recaer una medida de inscripción de la demanda, teniendo en cuenta lo establecido en el numeral 1, literal f artículo 9.1.1.1.1 del decreto 2555 de 2010, que prohíbe a los registradores de instrumentos públicos *“registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida (...)”*. Para este caso el registro de esa medida sería desconocer que antes de su decreto (auto de 16 de febrero de

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC15539 de 2018

⁹ Verificado el certificado de libertad y tradición del mencionado bien, se observan las siguientes anotaciones *“toma de la posesión de bienes, haberes y negocios de la entidad vigilada”* (Anotación: Nro. 015 Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-54610), a la *“prohibición [de] registro [de] actos que afecten dominio de bienes de propiedad de [la] intervenida salvo autorización del liquidador”* (Anotación: Nro. 016 Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-54610), y al *“embargo de bienes y haberes de propiedad del intervenido”* (Anotación: Nro. 018 Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-54610)

Radicado Nro. 05001 22 03 000 000 2025 00248 00

2024) dicho bien ya conformaba la masa patrimonial dentro del proceso concursal de Constructora del Norte de Bello S.A.S y constituía prenda general de garantía de todos los acreedores, los cuales *“establecen una comunidad de pérdidas, lo que significa que sus créditos serán cancelados a prorrata, o en proporción a las posibilidades económicas, una vez realizada la venta de los bienes del deudor”*¹⁰

Y es que una de las finalidades del proceso de liquidación forzosa administrativa, es precisamente formar una masa de bienes con todo el patrimonio del deudor, la cual tiene una destinación exclusiva, que es el pago de los créditos a los acreedores que concurran a dicho procedimiento concursal, por lo que el perfeccionamiento de la medida de inscripción de la demanda, con todo lo que ello implica, sería desconocer tal propósito.

En este punto, véase que la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela de segunda instancia STL8857 de 2014, encontró razonable la decisión adoptada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de San Gil que ordenó el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda decretada dentro de un proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual, con fundamento en que la allí demanda se encontraba en liquidación forzosa administrativa. Aquí el Alto Tribunal se plegó a los argumentos esbozados por la autoridad judicial allí accionada para levantar esa cautela, relativos a que la normatividad *“no permitía que existiera una medida especial que a manera de gravamen o cautela pueda llegar a afectar los bienes que serán en el futuro parte de la liquidación que ha de efectuarse, pues la finalidad de las medidas está en asegurar los activos de la persona jurídica en liquidación, para que los acreedores puedan en su momento y en igualdad de oportunidades reclamar sus derechos y el responsable de tal liquidación, aplicar las normas sustantivas sobre la prelación de créditos y hacer los pagos de conformidad”*.

Lo anterior, por supuesto no implica que la tutelante no pueda hacer efectivo el derecho que reclama dentro del mencionado proceso jurisdiccional, pues para estos casos el literal b del artículo 9.1.3.5.10 del Decreto 2550 de 2010 dispone que *“cuando haya obligaciones (...) litigiosas originadas durante el proceso liquidatorio, se hará una reserva adecuada en poder del liquidador para atender dichas obligaciones si llegaren a hacerse exigibles, o mientras termina el juicio respectivo,*

¹⁰ Corte Constitucional. Sentencia T-079 de 2010.

según el caso (...).” Es de resaltar que la aquí accionante al momento de iniciar aquel proceso verbal conocía de la liquidación forzosa en la cual se encontraba inmerso Constructoras del Norte de Bello S.A.S, pues así lo expuso en la demanda allí presentada, e incluso se hizo parte como acreedora en el trámite concursal, según lo manifestó el agente liquidador dentro de su contestación.

Por consiguiente, no puede desprenderse vulneración por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín de Medellín-Sur al negarse a inscribir la medida de registro de demanda sobre el bien con M.I 001-775384, pues no hizo sino actuar en consonancia con las normas que regulan la liquidación forzosa administrativa, las cuales le prohíben el registro de *“cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida (...)*”. De igual modo, como lo ha dicho la Corte Constitucional en sentencia T-585 de 2019, la calificación¹¹, de un documento o acto que se somete a registro no es un acto mecánico pues *“Los registradores se encuentran facultados -y deben- realizar una valoración jurídica que les permita establecer, si la inscripción del título es legalmente admisible y cuál es la naturaleza jurídica del acto, a fin de ubicarlo en la clasificación y columnas pertinentes. Ello implica que el registrador debe realizar un examen y una comprobación integral de todos los requisitos establecidos por la ley, de tal forma que la respuesta que le brinde al ciudadano sea también integral. En otras palabras, si el registrador considera que el título o documento sometido al trámite de inscripción no cumple con varios requisitos, aquel deberá indicarle en un único momento al ciudadano cuáles son y cómo subsanarlos (...)*”.

Finalmente, véase que de acuerdo con lo expresado en los actos administrativos aquí fustigados, el no registro de la cautela obedeció, entre otras cosas, al oficio no. 69 de 4 de junio emitido por el liquidador Héctor Alirio Peláez Gómez, en el cual pidió al Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, que no accediera *“al registro del Oficio No. 0038 de fecha 9 de mayo de 2024 emitido por el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín dentro del Radicado Nro. 05001310301820230028300”*. En ese orden, si bien dicho agente liquidador no tiene facultades jurisdiccionales, sí ejerce funciones administrativas de manera transitoria, en virtud de las cuales puede *“ejecutar todos los actos y efectuar todos los gastos que a su juicio sean necesarios para la conservación de los activos (...) de la entidad”*¹², actuaciones que como lo ha dicho la jurisprudencia del Consejo de

¹¹ Ley 1579 de 2012. Artículo 16. Calificación. *“Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.”*

¹² Decreto 2555 de 2010, artículo 9.1.1.2.4 del Decreto 2555 de 2010

Estado¹³, son verdaderos actos administrativos, gozan de presunción de legalidad y son susceptibles de ser demandados ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

En ese orden, al no advertirse vulneración alguna se negará el amparo deprecado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín, Sala cuarta de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el amparo constitucional deprecado.

SEGUNDO: COMUNICAR esta decisión a las partes, por el medio más expedito de que disponga la Secretaría de la Sala Civil.

TERCERO: De no ser impugnado este fallo, **REMITIR** para su eventual revisión a la Honorable Corte Constitucional.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA**

**BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
MAGISTRADO
(CON SALVAMENTO DE VOTO)**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO**

¹³ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera Subsección A. Sentencia de 30 de agosto de 2024. Radicado 68001-23-31-000-2009-00229-02

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 010 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Firma Con Salvamento De Voto

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:

8b442e5ce15e0ed4b6d5625126e40c109309b4886f45bcfc4b94f18d14cb26

62

Documento generado en 09/05/2025 04:00:30 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>