

**OFICIO 220-150173 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2015**

**REF: DE LA LAS PRENDAS CONSTITUIDAS SOBRE BIENES MUEBLES QUE LUEGO SE HAYAN DESTINADO O ADHERIDO A UN INMUEBLE / RADICACIÓN 2015-01-400565 01/10/2015.**

Me refiero a su escrito radicado con el número citado en la referencia, mediante el cual, solicita el concepto de este Despacho frente a los siguientes aspectos relativos al Registro de Garantías Mobiliarias:

(i) “¿Qué acontece con el derecho de prenda sin tenencia sobre un bien mueble cuando este se convierte en inmueble para el caso de los bienes inmuebles por destinación o por adhesión? ¿se extingue el derecho o la prenda persiste sobre el nuevo bien inmueble por destinación o por adhesión?

(ii)“En el evento que un bien pignorado se encuentre inscrito en el Registro de Garantías Mobiliarias y posteriormente dicho bien se convierta en un inmueble por destinación o por adhesión, ¿se debe registrar nuevamente como se establece en el Artículo 21 del Decreto 400 de 2014 o el primer registro seguirá vigente independientemente del cambio de naturaleza del bien?.

(iii)“¿Qué sucede con el derecho de prenda cuando este se ha constituido y registrado válidamente conforme al régimen anterior de la Ley 1676 de 2013 y no fue inscrito en el Registro de Garantías Mobiliarias dentro de los seis (6) meses siguientes a su entrada en vigencia”.

En primer término es pertinente advertir en que si bien este Despacho con fundamento en el artículo 28 del nuevo C.P.C.A., emite los conceptos de carácter general a que haya lugar con motivo de las consultas que le son formuladas sobre las materias de su competencia, sus respuestas no están dirigidas a resolver situaciones particulares y concretas, en tanto se trata de una labor eminentemente pedagógica que busca ilustrar a los particulares sobre los temas de su competencia, lo que explica que las mismas no tengan carácter vinculante ni comprometen su responsabilidad.

Bajo ese presupuesto procede referirse a los interrogantes planteados:

En primer término es pertinente advertir en que si bien este Despacho con fundamento en el artículo 28 del nuevo C.P.C.A., emite los conceptos de carácter general a que haya lugar con motivo de las consultas que le son formuladas sobre las materias de su competencia, sus respuestas no están dirigidas a resolver situaciones particulares y concretas, en tanto se trata de una labor eminentemente pedagógica que busca ilustrar a los particulares sobre los temas de su

competencia, lo que explica que las mismas no tengan carácter vinculante ni comprometen su responsabilidad.

Bajo ese presupuesto procede referirse a los interrogantes planteados:

### **Primera inquietud.**

Como es sabido, el Legislador unificó las distintas categorías de cauciones constituidas sobre bienes muebles bajo el concepto de garantía mobiliaria, en los términos de la Ley 1676 de 2013.

En el artículo 5 de la Ley 1676 de 2013 se estableció que dichas figuras también son procedentes respecto de bienes inmuebles por destinación e inmuebles por adhesión, “si estos pueden separarse del inmueble sin que se produzca detrimento físico de este”, y bajo el entendido de que, en caso de requerirse la ejecución, éstos deberán ser desafectados del inmueble al cual se encuentran adheridos o destinados. En la mencionada disposición se acogió el mismo principio consagrado en el artículo 660 del Código Civil, que prevé la posibilidad de anticipar, para todos los efectos legales, la condición de bienes muebles, cuando así se pueda hacer, sin perjuicio del inmueble al que éstos accedan.

Así las cosas, en opinión de esta oficina es posible que las prendas constituidas sobre bienes muebles que luego se hayan destinado o adherido a un inmueble conserven su calidad de garantías mobiliarias, siempre y cuando puedan ser separadas del bien al que acceden al momento de su ejecución y sin detrimento de éste.

Ahora bien, caso distinto es aquél en el que tal separación no es posible; pero en este evento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1553 numeral 2 del Código Civil, el acreedor garantizado cuenta con la facultad de solicitar que se sustituyan o mejoren las garantías, so pena de que se anticipe el plazo de la obligación, y pueda operar alguno de los supuestos de responsabilidad contractual.

### **Segunda inquietud.**

El Decreto 400 de 2014, incorporado en el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, reglamentario de la Ley 1676 de 2013, en lo relacionado con el Registro de Garantías Mobiliarias, estableció frente a la inscripción de los bienes que desde un inicio se encuentran destinados o adheridos a un inmueble, que se debe identificar además el predio en el que se encuentran ubicados, para lo cual debe aportarse la información prevista en el inciso tercero del artículo 2.2.2.4.21. Lo anterior tiene como propósito dar publicidad a toda la información que pueda ayudar a identificar plenamente los bienes sobre los cuales versa la garantía mobiliaria.

Sin embargo, observa esta oficina que el cambio de la naturaleza (de mueble a inmueble por adhesión o por destinación) no está previsto en el Decreto citado como una de las causales de modificación obligatoria de la información inscrita en el Registro. Tampoco los artículos 2.2.2.4.23 y 2.2.2.4.26 del citado Decreto Único Reglamentario contemplan nada en esta materia.

En efecto, nada obstaría para que bienes muebles por naturaleza, como equipos de producción agrícola o industrial se puedan destinar o adherir a predios rurales o a edificaciones sin que por ello pierdan la capacidad de ser identificados, ni de hacer efectivas las garantías constituidas sobre ellos.

Sin perjuicio de lo anterior, eventualmente puede resultar conveniente la modificación de los datos inscritos en el Registro en casos puntuales, pero dicha decisión corresponderá al acreedor garantizado, en la medida en que ello responda adecuadamente a sus intereses.

### **Tercera inquietud.**

El plazo previsto en el artículo 85 de la Ley 1676 de 2013 para inscribir en el Registro de Garantías Mobiliarias las cauciones constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de dicha ley, tenía como único propósito la operatividad de las reglas sobre prelación establecidas en el artículo 48 ibídem. Es decir, se previó un régimen de transición para aquellas garantías constituidas con anterioridad, cuya prelación la daba la fecha del perfeccionamiento del contrato de prenda por la entrega de los bienes o por su registro, en los casos en que ello era procedente, para que dichas operaciones pudieran oponer dicha prelación a las garantías mobiliarias que se llegasen a registrar con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley.

Así las cosas, la falta de registro dentro del dicho aludido no impacta en la constitución ni en la vigencia de las prendas celebradas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 1676 de 2013. Sin embargo, la extemporaneidad en el registro de la prenda puede llevar a que, en caso de una ejecución, las garantías que se registren antes de la prenda, desplacen al acreedor prendario y se paguen de preferencia. En este caso, se aplicaría la regla general prevista en el artículo 48 de la Ley 1676 de 2013, que al efecto prescribió:

“Artículo 48. Prolación entre garantías constituidas sobre el mismo bien en garantía. La prelación de una garantía mobiliaria sin tenencia, incluyendo la de sus bienes derivados o atribuibles, constituida de conformidad con esta ley, así como los gravámenes surgidos por ministerio de la ley, judiciales y tributarios, se determina por el momento de su inscripción en el registro, la cual puede preceder al otorgamiento del contrato de garantía.

**“Una garantía mobiliaria que sea oponible mediante su inscripción en el registro, tendrá prelación sobre aquella garantía que no hubiere sido inscrita.** Respecto de garantías cuya oponibilidad frente a terceros de conformidad con lo previsto en esta ley, ocurre por la tenencia del bien o por el control sobre la cuenta de depósito bancario, la prelación se determinará por el orden temporal de su oponibilidad a terceros. **Si la garantía mobiliaria no se inscribió en el registro, su prelación contra otros acreedores garantizados con garantías mobiliarias no registradas será determinada por la fecha de celebración del contrato de garantía. Entre una garantía mobiliaria oponible a terceros mediante su inscripción en el registro y una garantía mobiliaria oponible a terceros por cualquier otra forma prevista en esta ley, la prelación será determinada, cualquiera que sea la fecha de constitución por el orden temporal de su inscripción o por la fecha de su oponibilidad a terceros, de ser esta anterior.”** (Negrilla y subraya fuera de texto).

En el mismo sentido, el artículo 2.2.2.4.41 del Decreto 1074 de 2015, reglamentó lo atinente con la aplicación de los efectos de la ley de garantías mobiliarias a las constituidas antes de la vigencia de la misma, así:

“Artículo 2.2.2.4.41. Registro de Garantías Mobiliarias Constituidas antes de la vigencia de la Ley 1676 de 2013. Para efecto de la aplicación de los artículos 49 y 85 de la Ley 1676 de 2013 **respecto de la prelación de las garantías nobiliarias constituidas con anterioridad a la vigencia de dicha ley,** se aplicarán las siguientes reglas:

“1. Para las garantías nobiliarias constituidas con anterioridad al **20 de febrero de 2014,** **su prelación contra otros acreedores garantizados** con garantías mobiliarias registradas en el Registro de Garantías Mobiliarias sobre el mismo bien en garantía, **estará determinada por la fecha y hora que en su momento se dio por su inscripción en los registros anteriores.** Esta fecha y hora serán consignadas en el formulario de registro por el acreedor garantizado al momento de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias.

“2. Para las garantías nobiliarias constituidas antes del 20 de febrero de 2014 y **que no hubieran tenido la obligación de registrarse,** su prelación contra otros acreedores garantizados con garantías nobiliarias registradas en el Registro de Garantías Mobiliarias, **estará determinada por la fecha en que se hubiere celebrado el contrato.** Esta fecha y hora serán consignadas en el formulario de registro por el acreedor garantizado al momento de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias.

“En los casos enunciados en los numerales 1 y 2 de este artículo, el derecho de prelación de que trata la Ley 1676 de 2013, surgirá únicamente para los acreedores garantizados que hubieran efectuado su inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias antes del 20 de agosto de 2014, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 1676 de 2013 y en este decreto.

“Si la garantía mobiliaria constituida con anterioridad al 20 de febrero de 2014, es una garantía mobiliaria prioritaria de adquisición según la definición de los artículos 8º y 54 de dicha ley, el acreedor garantizado deberá hacer referencia al carácter especial de la garantía de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de este decreto.

“Así mismo, el beneficiario de la garantía mobiliaria prioritaria de adquisición sobre bienes de inventario, deberá notificar a los acreedores precedentes una vez realizado el registro de la garantía mobiliaria constituida con anterioridad a la vigencia de la Ley 1676 de 2013, en los términos del inciso 2º del artículo 22 de la misma.

“En los eventos descritos anteriormente, en los que no se haya hecho la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias antes del 20 de agosto de 2014, su prelación estará determinada según las reglas previstas en el Título V de dicha ley. (Negrilla y subraya fuera de texto).

En los anteriores términos, su solicitud se ha atendido en los plazos de ley, no sin antes reiterar que los efectos del presente pronunciamiento son los descritos en el artículo 28 del Código Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.