

Bogotá, D.C., 8 de octubre de 2026

Honorables Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
SALA CIVIL
E. S. D.

Referencia: ACCIÓN DE TUTELA — artículo 86 de la Constitución Política y Decreto 2591 de 1991.

Accionantes: AUGUSTO EDUARDO BENINCORE RODRÍGUEZ y KATHERINE BENINCORE RODRÍGUEZ

Accionadas: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES — Delegatura para los Procedimientos de Insolvencia (Grupo de Procesos de Liquidación 1); y OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ — ZONA SUR.

Vinculados (terceros con interés): Los adjudicatarios en común y proindiviso del inmueble de matrícula 50S-40151319 —Juan Pablo Aaron, Gloria Lucía Abaunza Lagos, Rosa Helena Cristancho Hernández, Marco Arnulfo Guarín Rojas, Boris Orlaff Hernández Chivata, Luis Guillermo Namen Rodríguez y Gustavo Adolfo Romero Torres—; Germán Mauricio Avendaño Peña (sucesor procesal); y el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

AUGUSTO EDUARDO BENINCORE RODRÍGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.061.373, y **KATHERINE BENINCORE RODRÍGUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.718.212, ambos mayores de edad y domiciliados en Bogotá D.C., obrando en nombre propio, con el debido respeto promovemos **ACCIÓN DE TUTELA** contra la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** y la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, ZONA SUR**, para que se amparen nuestros derechos fundamentales, vulnerados con la actuación de las accionadas consistente en ordenar y materializar el levantamiento general e indiscriminado de las medidas cautelares inscritas sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 50S-40151319 —comprendiendo en él la inscripción de la demanda decretada en un proceso declarativo ajeno al concurso—, con fundamento en los siguientes:

I. HECHOS

1. Los suscritos, **AUGUSTO EDUARDO BENINCORE RODRÍGUEZ** y **KATHERINE BENINCORE RODRÍGUEZ**, promovimos proceso verbal, radicado bajo el No. 11001-31-03-015-2020-00072, el cual cursa ante el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá D.C., contra la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA TREBOLIS S.A.S. (hoy liquidada) y contra el señor GERMÁN MAURICIO AVENDAÑO PEÑA.

2. En dicho proceso perseguimos, como pretensión principal, la resolución del negocio jurídico por el cual se transfirió a la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA TREBOLIS S.A.S. (hoy liquidada) el dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40151319 (lote de terreno urbano, Carrera 7 No. 7-28 Sur de Bogotá D.C.), con la consiguiente restitución del dominio a nuestro patrimonio. De manera subsidiaria deprecamos, primero, la nulidad relativa del negocio —en cuanto a la persona del comprador, por no haber sido la sociedad el verdadero adquirente, y en cuanto al precio y su forma de pago— y, segundo, formulamos pretensiones por lesión enorme. De prosperar cualquiera de ellas, habrá de entenderse que el inmueble nunca ingresó de modo válido y definitivo al patrimonio de la sociedad concursada.

3. Por versar las pretensiones sobre el derecho de dominio del inmueble, el Juzgado 15 Civil del Circuito decretó, como medida cautelar, la **inscripción de la demanda, con estricto fundamento en el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso**. La medida se registró en la anotación No. 013 del folio 50S-40151319, el 6 de agosto de 2021, con base en el Oficio No. 385 del 9 de abril de 2021 del referido Juzgado, bajo la especificación "MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL REF. VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO NO. 2020-00072".

4. Con posterioridad a esa anotación de inscripción de demanda, por medio del auto 2021-01-625677 del 21 de octubre de 2021, la Superintendencia de Sociedades ordenó la apertura del proceso de liquidación judicial de la sociedad CONSTRUCTORA INMOBILIARIA TREBOLIS S.A.S. y ordenó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- zona sur- tomar nota de esta actuación en el respectivo certificado de tradición y libertad.

5. En este sentido, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- zona sur- realizó la anotación No. 014 del 17 de mayo de 2022 del folio 50S-40151319, bajo la especificación "INICIO DE PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART. 47 LEY 1116 DE 2006 EXPEDIENTE N. 91587"

6. Queda así acreditado, con el certificado de tradición que se aporta, que la litis fue inscrita y publicitada **ANTES de la apertura del concurso**, de modo que todos los intervinientes en él —liquidador, acreedores y adjudicatarios— conocían o debían conocer que la titularidad del bien estaba judicialmente controvertida.

7. Mediante Auto 2024-01-122650 del 12 de marzo de 2024, el Grupo de Procesos de Liquidación 1 de la Superintendencia de Sociedades aprobó la readjudicación del inmueble identificado con folio de matrícula No. 50S-40151319 a siete acreedores, en común y proindiviso, lo que se registró en la anotación No. 017 del 4 de junio de 2024.

8. En esa misma providencia, el numeral DÉCIMO TERCERO, la Superintendencia de Sociedades dispuso ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, "**inscribir el levantamiento de las medidas cautelares registradas sobre el 100% del derecho de propiedad del bien inmueble** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40151319", sin distinción ni salvedad alguna.

9. En cumplimiento de esa orden genérica, **la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, en el folio de matrícula No. 50S-40151319, mediante la anotación No. 018 del 19 de marzo de 2025, canceló la anotación No. 013, esto es, la inscripción de la demanda decretada y practicada al interior de nuestro proceso declarativo**.

10. El proceso declarativo nunca fue remitido ni incorporado al trámite concursal, y la medida cautelar de inscripción de la demanda jamás fue puesta a disposición del Juez del Concurso. La Superintendencia de Sociedades no es, ni ha sido, el juez de conocimiento de dicho proceso.

11. El Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá, mediante auto del 11 de agosto de 2025, dispuso vincular al contradictorio, como sucesor procesal de la sociedad extinguida, al señor Germán Mauricio Avendaño Peña, de lo que se sigue que el proceso declarativo continúa su curso hasta la sentencia que le ponga fin.

12. Tuvimos conocimiento de la cancelación de nuestra medida cautelar hasta el 16 de septiembre de 2026, fecha en la cual el liquidador de la concursada —quien además figura como adjudicatario del 6% del

inmueble— puso el hecho en conocimiento del Juzgado 15 Civil del Circuito, mediante memorial en el que solicitó aclarar la medida cautelar y certificar que el bien "no tiene medida cautelar alguna vigente por cuenta del presente litigio", manifestando expresamente que "es la voluntad de los copropietarios en proindiviso del inmueble referido disponer de él acorde a su porcentaje".

13. Nunca fuimos vinculados, notificados ni oídos dentro del proceso concursal, pese a que la decisión de levantamiento general de cautelas afectaba de manera directa la medida que ampara nuestras pretensiones.

12. A la fecha, el folio 50S-40151319 no registra anotación alguna que advierta a terceros que la propiedad del inmueble es objeto de controversia judicial, de modo que cualquier persona que consulte el certificado de tradición lo encontrará aparentemente saneado.

II. DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE LA ACCIÓN

Conviene precisar, desde ya, qué se discute y qué no. No controvertimos la adjudicación del inmueble a los acreedores, ni la calificación y graduación de créditos, ni la prelación de pagos, ni ninguna decisión propia del proceso de insolvencia. Tampoco pretendemos que los adjudicatarios restituyan el bien por esta vía.

Lo que se reprocha es una actuación concreta y escindible: **la orden de levantar la TOTALIDAD de las medidas cautelares inscritas sobre el inmueble y su ejecución registral**, en cuanto, desbordando el objeto y los límites del concurso, alcanzaron la medida cautelar de un proceso declarativo ajeno, perteneciente a terceros que no eran parte ni estaban obligados a serlo. Restablecida la inscripción, la adjudicación permanece incólume: los adjudicatarios conservan su derecho, pero sujetos a las resultas del proceso declarativo, como corresponde a quien adquiere un bien litigioso, en los términos del artículo 391 del C.G.P.

III. DERECHOS FUNDAMENTALES VULNERADOS

La actuación acusada vulnera el debido proceso (art. 29 C.P.), el acceso a la administración de justicia y la tutela judicial efectiva (art. 229 C.P.) —que comprende el derecho a que las decisiones judiciales sean materialmente eficaces y no meramente nominales—, la igualdad (art. 13 C.P.) y el derecho de propiedad (art. 58 C.P.).

IV. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN

1. Legitimación.

Por activa, la acción la promovemos directamente quienes somos demandantes en el proceso declarativo y titulares de la medida cautelar cancelada, afectados directos de la actuación. Por pasiva, se dirige contra dos autoridades públicas: la Superintendencia de Sociedades, que impartió la orden, y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que la materializó cancelando la anotación (arts. 86 de la Constitución y 1, 5 y 13 del Decreto 2591 de 1991).

2. Subsidiariedad.

No fuimos parte del proceso concursal ni estábamos llamados a serlo; por tanto, no dispusimos de recurso ordinario alguno para oponernos, dentro de ese trámite, a la cancelación de nuestra cautela. Los recursos del proceso liquidatorio asisten a quienes allí son parte, condición que no ostentamos. Tampoco contamos con medio ordinario frente al acto registral, que se limitó a ejecutar una orden de autoridad jurisdiccional, toda vez que nunca se nos

notificó esta cancelación a los suscritos por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

Podría objetarse que correspondía pedir al Juzgado 15 Civil del Circuito — que decretó la medida— que dispusiera su reinscripción. Tal vía, sin embargo, no es idónea ni eficaz para conjurar la vulneración. En primer lugar, la cancelación no provino de una decisión del Juzgado 15, sino de la orden de otra autoridad investida de funciones jurisdiccionales —la Superintendencia de Sociedades—, de suerte que el juez natural carece de competencia para dejar sin efecto, revocar o desconocer lo resuelto por aquella, so pena de invadir órbitas ajenas y provocar un conflicto de decisiones.

En segundo lugar, aun si el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá impartiera una nueva orden de inscripción, la Oficina de Registro quedaría ante mandatos contrapuestos —el de levantamiento, proveniente del concurso, y el de reinscripción— sin instrumento para dirimir cuál prevalece, con lo que la incertidumbre registral se perpetuaría. Y, en tercer lugar, la urgencia del perjuicio —que se expone en el acápite VII— no tolera la dilación propia de un trámite incidental de resultado, además, incierto. Es precisamente por tratarse de la actuación concurrente de dos autoridades distintas —una que ordenó y otra que ejecutó la cancelación— que el único mecanismo capaz de restablecer con prontitud el derecho es el amparo constitucional.

Subsidiariamente, de considerarse que concurre otro medio de defensa, la tutela procede como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, en los términos que se exponen en el acápite VII de este escrito. La jurisprudencia constitucional admite el amparo frente a actuaciones proferidas en procesos de liquidación judicial cuando configuran una vía de hecho y el afectado no cuenta con otro mecanismo idóneo (entre otras, Sentencias SU-773 de 2014 y T-158 de 2012).

3. Inmediatez.

Aunque la anotación No. 018 data del 19 de marzo de 2025, solo conocimos la cancelación el 16 de septiembre de 2026, cuando el liquidador la puso en conocimiento del Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá. Ese desfase no nos es imputable, por razones concurrentes. En primer lugar, jamás fuimos vinculados ni notificados del trámite concursal, ni de la orden de levantamiento, ni de su ejecución registral, de modo que carecimos de toda oportunidad procesal de conocerlas en su momento.

En segundo lugar, como terceros ajenos al concurso y titulares de una cautela que teníamos por vigente —decretada por el juez natural y debidamente inscrita—, no pesaba sobre nosotros una carga de vigilancia registral permanente que nos obligara a consultar periódicamente el folio para verificar si un tercero, sin audiencia nuestra, la había hecho cancelar.

En este orden de ideas, se tiene que el término transcurrido entre el conocimiento efectivo —16 de septiembre de 2026— y la presentación de esta acción es, por tanto, breve y razonable. Finalmente, y de manera dirimente, la afectación no es un hecho instantáneo ya consumado, sino de carácter actual, continuo y de efectos permanentes: la cancelación subsiste, el folio continúa proyectando la apariencia de un dominio saneado y la amenaza de enajenación es inminente, de suerte que la vulneración se renueva día a día. La jurisprudencia constitucional ha morigerado la exigencia de inmediatez precisamente en los supuestos de afectación permanente y de perjuicio que se proyecta hacia el futuro.

V. FUNDAMENTOS DE LA VULNERACIÓN

1. Una cosa es un crédito litigioso y otra, muy distinta, un bien objeto de litigio.

Podría sostenerse que nuestra pretensión contra la sociedad configuraba un crédito litigioso, en los términos del artículo 25 de la Ley 1116 de 2006, que estábamos obligados a hacer reconocer dentro del concurso. La afirmación, sin embargo, es equivocada, y en su desvirtuación reposa el eje sobre el cual se edifica la prosperidad de esta acción.

El inciso segundo del artículo 25 de la Ley 1116 de 2006 dispone:

"Los créditos litigiosos y las acreencias condicionales, quedarán sujetos a los términos previstos en el acuerdo, en condiciones iguales a los de su misma clase y prelación legal, así como a las resultas correspondientes al cumplimiento de la condición o de la sentencia o laudo respectivo."

El precepto gobierna acreencias de naturaleza litigiosa —pretensiones de pago cuya existencia, validez o cuantía se debate— que se reconocen, gradúan y cancelan según su clase y prelación, sometidas a las resultas del respectivo proceso. El crédito litigioso es, por definición, un derecho crédito, incierto, que con la sentencia adquiere certeza y se torna expreso y exigible frente al deudor.

Nada de ello perseguimos en el proceso declarativo. No reclamamos el pago de suma alguna, ni la mutación de un crédito incierto en uno líquido: perseguimos que, resuelto el negocio jurídico por el cual el inmueble ingresó al patrimonio de la sociedad, el derecho de dominio retorne al nuestro. **Nuestro objeto no es, pues, un derecho de crédito, sino un derecho real;** no una obligación a cargo de la concursada, sino la readquisición de la propiedad de una cosa determinada. No aspiramos a su equivalente pecuniario, sino a que el predio reingrese, en especie, a nuestro patrimonio. De ahí que nuestra pretensión jamás pueda degradarse a un crédito litigioso: su objeto es la cosa, no el dinero.

La diferencia dista de ser teórica; determina el tratamiento concursal. La sentencia que acoja nuestras pretensiones no dotará de certeza a crédito alguno en nuestro favor, ni impondrá a la sociedad concursada obligación de dar, hacer o no hacer. Su efecto será exclusivamente restitutorio y de estirpe real: restablecer el dominio en cabeza nuestra y, para ello, ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que registre el fallo y cancele todas las anotaciones producidas con posterioridad a la inscripción de la demanda, conforme al inciso final del artículo 591 del Código General del Proceso. **Se reitera, el objeto del proceso judicial que promovemos es un derecho real, no de crédito.**

Siendo ello así, la conclusión se impone por su propio peso: como del litigio que planteamos ante el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá no emana crédito alguno que deba graduarse, ni obligación que la concursada deba satisfacer en nuestro favor o respecto de la cual deba crear una contingencia, no existía acreencia que reconocer en el concurso y, por tanto, no podíamos —ni estábamos llamados a— comparecer a él. Reprochársenos ahora el no haberlo hecho equivale a exigirnos una carga de imposible cumplimiento, jurídica y físicamente inviable, pues el estatuto concursal no ofrece cauce para insinuar lo que no es crédito.

Lo que en rigor aconteció fue la adjudicación de un bien litigioso: un inmueble cuyo folio de matrícula proclamaba, mediante la inscripción de la demanda, hallarse sometido a un proceso en el que se disputa su propiedad. Y esa anotación, por expreso mandato del artículo 591 del Código General

del Proceso, es oponible a terceros: el registro de la demanda no saca el bien del comercio —de suerte que nada impedía adjudicarlo—, pero quien lo adquiriera con posterioridad queda sujeto a los efectos de la sentencia, según el artículo 303 ibídem.

De esta manera, los adjudicatarios, causahabientes a título singular de la sociedad, recibieron el predio con esa carga estampada en el folio y, por consiguiente, deben estarse a las resultas del proceso declarativo, sin que el restablecimiento de la cautela comprometa en modo alguno la validez de la adjudicación. **Nadie transfiere mejor derecho del que tiene, y la publicidad registral les impide ampararse en una buena fe que el propio folio desmentía.**

2. El proceso concursal no termina el proceso declarativo: así lo reconoce la propia Superintendencia.

El artículo 7 de la Ley 1116 de 2006 consagra el principio de no prejudicialidad. Interpretándolo, la Superintendencia de Sociedades, en el Oficio 220-122651 del 16 de mayo de 2022 —que a su vez reitera los Oficios 220-158081 del 22 de octubre de 2021 y 220-118698 del 15 de junio de 2016—, expresó:

"(...) los procesos ordinarios no se suspenden, sino que continúan su trámite, aún con el aditamento especial de haberse terminado el proceso de liquidación judicial. // Es decir, que aquellos procesos que por activa o por pasiva hayan iniciado con anterioridad a la terminación del proceso de liquidación judicial, no se suspenden sino que continúan su trámite ante la jurisdicción del caso, hasta su definición mediante sentencia debidamente ejecutoriada, toda vez que por ministerio de la ley, el legislador ha permitido mantener la capacidad jurídica, como la ficción jurídica de existencia de la persona concursada para todos los efectos procesales después de terminado su proceso (...)".

En el mismo concepto, al preguntársele qué ocurre con un proceso declarativo en el que la concursada es demandante, respondió que tales procesos *"pueden ser objeto de adjudicación a título de derechos litigiosos, en los términos de los artículos 58 y 59 de la Ley 1116 de 2006 y 68 de la Ley 1564 de 2014 (sic), en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1969 del Código Civil"*; y al indagársele por el caso en que la concursada es DEMANDADA —precisamente como sucede en nuestro caso—, señaló que *"la respuesta al presente interrogante se encuentra subsumida en la respuesta dada a la pregunta anterior"*.

De allí se desprende con nitidez que la posición litigiosa no se extingue con la liquidación: se transmite y continúa, y quien la recibe debe atender las resultas del proceso. Jamás que la cautela que publicita ese litigio pueda cancelarse.

3. El fuero de atracción no comprende los procesos declarativos ni sus medidas cautelares.

El fuero de atracción del proceso concursal opera sobre los procesos de ejecución y de cobro, como lo disponen los artículos 20 y 50, numeral 12, de la Ley 1116 de 2006.

El proceso declarativo de resolución de contrato, y en subsidio de nulidad relativa y lesión enorme, como el propuesto por parte nuestra, no corresponde a un proceso de ejecución ni de cobro. Por tanto, no se atrae, no se suspende y no se incorpora al concurso.

El único precepto que podría sugerir lo contrario es el artículo 54, según el cual *"[l]as medidas cautelares practicadas y decretadas sobre bienes del deudor, continuarán vigentes y deberán inscribirse a órdenes del juez del proceso de liquidación judicial"*. Su tenor es amplio, pero la propia accionada ha fijado su alcance.

En el Auto No. 400-020083 del 28 de noviembre de 2013, dictado en la liquidación judicial de Promotora Nueva Andalucía del Mar S.A., el liquidador pidió que las medidas de inscripción de demanda decretadas en procesos ordinarios quedaran a órdenes de la Superintendencia. La Delegatura para los Procedimientos de Insolvencia negó la petición porque *"dichas medidas cautelares se aplican a los procesos ejecutivos, de los cuales este Despacho si tiene conocimiento, no siendo el caso del presente"*.

El Auto No. 400-000530 del 15 de enero de 2014 confirmó esa decisión: la competencia del juez del concurso en materia de cautelas *"hace referencia a aquellas que han sido decretadas en procesos de ejecución"*, pues *"dichos procesos no son de conocimiento del juez del proceso concursal"*.

Esa lectura coincide con la doctrina especializada. Juan José Rodríguez Espitia sostiene que *"son los procesos ejecutivos los que se incorporan al proceso de insolvencia y por tanto las cautelas practicadas dentro de los mismos son las que quedan a órdenes del juez del concurso"*¹. Lo que el régimen concursal atrae, y lo único sobre lo que el juez del concurso puede disponer, son los embargos y secuestros de la ejecución, no la inscripción de la demanda de un proceso declarativo autónomo.

Aun si el artículo 54 se leyera en sentido amplio, no ordena cancelar la cautela. Dispone que las medidas *"continuarán vigentes"*. Si debieran quedar a órdenes del juez del concurso, lo que la norma impondría sería conservarlas, no suprimirlas.

Tampoco la razón del levantamiento alcanza a la inscripción de la demanda. Según Rodríguez Espitia, *"cuando haya lugar a la adjudicación o enajenación de los activos se levantarán las medidas cautelares a fin de hacer viable dicha transferencia"*. Esa finalidad se predica de las cautelas que, como el embargo, sacan el bien del comercio. La inscripción de la demanda no lo hace: *"[e]l registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio"* (art. 591 C.G.P.). Nada en la transferencia exigía, por tanto, su cancelación.

En suma, la Superintendencia no tenía competencia para mantener a sus órdenes la inscripción de una demanda ordinaria, y con mayor razón carecía de competencia para cancelarla. Al decidir en sentido contrario a su propia doctrina, desbordó su competencia y vulneró el debido proceso, la igualdad y la confianza legítima que ella misma generó.

4. Las cautelas de los procesos declarativos continúan hasta su culminación: doctrina de la entidad accionada.

En el Oficio 220-046723 del 16 de mayo de 2019, la Superintendencia de Sociedades, al pronunciarse sobre procesos declarativos en curso contra una sociedad en liquidación y sobre la suerte de las medidas cautelares de inscripción de demanda allí practicadas, sostuvo que:

"Si existen medidas cautelares en procesos de responsabilidad civil extracontractual (registro de demanda), sobre bienes de la sociedad en trámite de liquidación voluntaria, el liquidador debe poner en conocimiento del juez correspondiente el estado de disolución y liquidación de sociedad y amen de la defensa correspondiente, podrá solicitar el levantamiento de la medida"

¹ Juan José Rodríguez Espitia. *Nuevo Régimen de Insolvencia*, 2ª ed., Universidad Externado de Colombia, 2019, págs. 719 y 720)

cautelar en los términos del numeral 3° del artículo 597 del Código General del Proceso, es decir, prestando caución para garantizar el pago.
(...)

para efectos de atender las resultas del proceso, sin desconocer las medidas cautelares que se hayan practicado por el respectivo proceso, las que continuarán hasta su culminación sino se decide lo contrario conforme a lo anteriormente expresado."

Del anterior pronunciamiento, se destaca que, en relación con el levantamiento de medidas cautelares de inscripción de demanda en procesos declarativos sobre bienes de la sociedad concursada, es al juez de conocimiento del respectivo proceso declarativo a quien debe solicitarse, en los términos del artículo 597 del Código General del Proceso, numeral tercero, es decir, prestando caución a fin de obtener su levantamiento. Sumado a que el juez del proceso declarativo es "autónomo" para decidir. Jamás contempló que el liquidador o el juez concursal pudieran cancelar motu proprio las medidas cautelares allí decretadas y practicadas, como es el caso de la inscripción de la demanda.

5. El adjudicatario de un bien litigioso se tiene como cesionario del derecho litigioso: símil con el remate (art. 452 C.G.P.).

El ordenamiento ofrece un parámetro inequívoco en el proceso ejecutivo, el cual se trae a colación como criterio analógico. El artículo 452 del Código General del Proceso dispone:

"Si al tiempo del remate la cosa rematada tiene el carácter de litigiosa, el rematante se tendrá como cesionario del derecho litigioso."

Si en el remate —acto de disposición forzada por excelencia, revestido de todas las garantías de publicidad— el adquirente de un bien litigioso se subroga en el litigio y debe estarse a sus resultas, con mayor razón ha de predicarse lo propio de la adjudicación concursal, que es igualmente un modo derivativo de adquirir y que opera, por mandato del artículo 58 de la Ley 1116, con entrega de los bienes *"en el estado en que se encuentren"*. Ese estado no es solo físico, sino jurídico, y comprendía el carácter litigioso del inmueble y la demanda inscrita.

Los adjudicatarios, por tanto, deben entrar como cesionarios del derecho litigioso, en concordancia con el artículo 1969 del Código Civil y el artículo 68 del Código General del Proceso, que regula la sucesión procesal por acto entre vivos. **Nadie puede transferir más ni mejor derecho del que tiene.** Si el título de la concursada era resoluble y estaba sub judice, así lo recibieron y deben asumirlo en esos términos.

6. La adjudicación no despoja al bien de su carácter litigioso; admitirlo vaciaría de contenido la inscripción de la demanda.

La adjudicación concursal no tiene la virtualidad de suprimir el carácter litigioso de un bien cuya propiedad se disputa ante el juez natural. Admitir lo contrario conduciría a un resultado jurídicamente inaceptable y socialmente peligroso: bastaría iniciar un proceso de liquidación judicial para eludir cualquier cuestionamiento sobre la titularidad de los bienes, pues se permitiría cancelar las inscripciones de demanda de todo proceso que comprometa el dominio —pertenencia, deslinde y amojonamiento, servidumbres, resolución de contrato, lesión enorme, nulidades, simulación, reivindicación, entre otros—.

Con ello quedarían vaciadas de contenido las normas sobre inscripción de la demanda y su oponibilidad (arts. 590, literal a) del numeral 1, y 591 del

C.G.P.), y el proceso de insolvencia se convertiría en una vía expedita para consolidar, a espaldas del juez competente y sin audiencia del demandante, titularidades judicialmente controvertidas. Una interpretación que conduce al absurdo y que neutraliza instituciones procesales enteras no puede ser la correcta (argumento ad absurdum y principio de conservación del efecto útil de las normas).

7. Desconocimiento del artículo 591 del C.G.P. y del efecto útil de la cautela.

El artículo 591 del Código General del Proceso establece:

"El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiriera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. (...) Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere (...)"

Ese es, precisamente, el efecto útil que la medida garantiza: que, obtenida sentencia favorable, el inmueble regrese a nuestro patrimonio, cancelándose las anotaciones posteriores —entre ellas la adjudicación—. Al cancelar la inscripción de la demanda, la actuación acusada suprimió el instrumento del que depende la eficacia práctica de la sentencia, tornándola ilusoria y convirtiendo el proceso declarativo en un ejercicio estéril.

8. Confirmación por analogía: la afectación sigue al bien y vincula al adjudicatario (oferta de compra por utilidad pública).

La conclusión halla respaldo en la propia doctrina de la entidad accionada. Al estudiar la concurrencia entre la inscripción de una oferta de compra por utilidad pública (art. 25 de la Ley 1682 de 2013) y la adjudicación concursal, la Superintendencia de Sociedades sostuvo, en el Oficio 220-083909 del 31 de julio de 2019:

"Lo anterior no obsta para que la Autoridad de Infraestructura de Transporte vuelva a notificar la Oferta de adquisición al beneficiario de la adjudicación judicial e inscriba nuevamente la medida en el Certificado de Tradición y Libertad, en los términos del Artículo 25 citado."

Es decir: aun en el evento en que admitió el levantamiento, la entidad reconoció que la afectación sigue al bien y vincula al adjudicatario, a quien debe notificarse nuevamente e inscribirse de nuevo la medida. Si ello se predica de una afectación administrativa, con mayor razón ha de predicarse de una cautela judicial que publicita una controversia sobre el dominio: la adjudicación no extingue la situación jurídica que pesaba sobre el bien; el adjudicatario la asume. Trasladado a nuestro caso, el restablecimiento de la anotación es la consecuencia natural.

9. No éramos parte del concurso ni estábamos llamados a serlo: violación del debido proceso.

No somos acreedores de la concursada ni titulares de un crédito litigioso que debamos hacer reconocer en la calificación y graduación. Somos demandantes que disputan a la sociedad deudora la titularidad de un inmueble. Nuestra protección no estaba en la masa, sino en la medida cautelar decretada por el juez natural.

Esa medida cumple una función precisa. Según el artículo 591 del Código General del Proceso, *"[e]l registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303"*. La inscripción es el instrumento que hace oponible a quien adquiera después el resultado del litigio. Suprimirla no es solo borrar una anotación: es desactivar la publicidad que sustenta esa sujeción.

Por eso la cancelación no podía ejecutarse sin vincularnos ni oírnos. Nadie puede ser juzgado sino "con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio" (art. 29 C.P.). El derecho de defensa y contradicción exige, como mínimo, conocer la actuación que nos afecta y tener oportunidad real de intervenir en ella. La decisión acusada se adoptó en un trámite del que éramos ajenos, sin notificación ni participación, y produjo efectos directos sobre una cautela que el juez natural había ordenado para proteger nuestro derecho.

VI. REFUTACIÓN ANTICIPADA DE LAS POSIBLES OBJECIONES

1. "El artículo 36 de la Ley 1116 ordena levantar las medidas cautelares vigentes".

Es cierto que el artículo 36 de la Ley 1116 —relativo a la *"inscripción del acta y levantamiento de medidas cautelares"*— faculta al Juez del Concurso para ordenar, en la providencia de confirmación del acuerdo de reorganización o de adjudicación, *"el levantamiento de las medidas cautelares vigentes, salvo que el acuerdo haya dispuesto otra cosa"*. Reconocemos la amplitud literal del precepto; mas su interpretación no puede detenerse en la letra, sino atender a su finalidad y a su lugar dentro del sistema.

Desde la finalidad, la razón de ser del levantamiento la explicó la propia Superintendencia en el Oficio 220-203737 del 2 de noviembre de 2016: *"la adjudicación comporta la transferencia de los activos, y al estar embargados y por ende, fuera del comercio se hace indispensable levantar las cautelas que pesan sobre los mismos para habilitar su transferencia"*. El levantamiento es, pues, un instrumento al servicio de la transferencia de los bienes: se justifica respecto de las cautelas que, como el embargo, sacan el bien del comercio e impiden su adjudicación.

Esa justificación es radicalmente inaplicable a la inscripción de la demanda, pues —por expreso mandato del artículo 591 del C.G.P.— esta no pone el bien fuera del comercio y, por tanto, en nada obstaba a la adjudicación. Cancelarla no era necesario para transferir el dominio a los adjudicatarios; su supresión no sirvió a la finalidad del artículo 36 y, de contera, aniquiló la única garantía de eficacia de un proceso ajeno.

Desde el sistema, leer el artículo 36 como una habilitación universal para cancelar cualquier cautela —incluidas las decretadas por otro juez en un proceso declarativo autónomo— lo enfrentaría con los artículos 7, 20, 50 (numeral 12) y 54 de la misma ley y con la doctrina jurisdiccional de la propia entidad accionada, antes transcrita, conforme a la cual la competencia del juez del concurso en materia de cautelas se circunscribe a las practicadas en procesos de ejecución. Las cautelas a las que alude el artículo 36 son, en consecuencia, aquellas sobre las que el concurso tiene competencia —las decretadas en el propio trámite y las de los procesos ejecutivos incorporados—, no la inscripción de la demanda de un proceso declarativo que ni se atrajo ni podía atraerse.

2. "Al adjudicatario no le son exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados" (art. 58).

La distinción es nítida: una cosa son las obligaciones y gravámenes de contenido crediticio que pesan sobre el bien —de los que el adjudicatario se libera, pues la norma protege frente a los acreedores del deudor— y otra, radicalmente distinta, el vicio que afecta el título mismo de dominio por el cual el bien llegó al patrimonio del deudor. La resolución, la nulidad relativa y la rescisión por lesión enorme no son obligaciones que graven la cosa: son controversias sobre la titularidad. Confundirlas equivaldría a convertir la adjudicación concursal en un modo originario de adquirir, saneador de todo vicio, que la ley colombiana no consagra.

3. "Rige la universalidad y la prevalencia del régimen concursal".

La universalidad (art. 4) y la prevalencia (arts. 50.13 y 126) operan sobre los créditos y sobre los bienes del deudor que integran la masa, **no sobre los derechos de carácter real**. Aquí se discute, precisamente, si el bien pertenecía de modo válido y definitivo al patrimonio del deudor. La prevalencia no habilita a sacrificar, sin audiencia, el derecho real en disputa de quien no es acreedor concursal sino titular de una pretensión restitutoria. Sostener lo contrario implicaría que el concurso puede decidir sobre la propiedad de bienes ajenos o controvertidos, lo que excede su objeto.

4. "Debieron acudir al trámite de bienes excluidos (art. 56) dentro de los seis meses".

Ese trámite presupone un bien que ya pertenece al tercero y cuyo derecho se acredita siquiera sumariamente. En nuestro caso, al tiempo de la apertura el dominio figuraba radicado en la sociedad, y nuestro derecho no es actual sino que pende de una sentencia constitutiva. No encajábamos, pues, en la hipótesis del artículo 55; nuestra protección era —y es— la oponibilidad de la litis inscrita (art. 591 del C.G.P.), que en ese momento se hallaba vigente y que ninguna norma nos obligaba a duplicar ante el juez concursal.

5. "El daño está consumado y la adjudicación se encuentra en firme".

No hay carencia actual de objeto ni daño consumado. La cancelación de una anotación registral es plenamente reversible mediante su reinscripción, y la adjudicación no se controvierte en esta acción. Lo que se pide es restablecer la publicidad del litigio, de modo que el folio refleje la realidad jurídica del inmueble. Mientras ello no ocurra, la vulneración se renueva cada día, con riesgo creciente, como se expone enseguida.

VII. DEL PERJUICIO IRREMEDIABLE Y DE LA MEDIDA PROVISIONAL

El perjuicio que enfrentamos es inminente, grave y urgente, y su configuración plena lo tornaría irremediable.

En efecto, hoy el folio de matrícula 50S-40151319 aparece libre de toda anotación que advierta la existencia del litigio. Existe, por tanto, un riesgo real y actual de que cualquier tercero adquiera el inmueble de los actuales propietarios —los adjudicatarios—, confiado en la apariencia que proyecta el registro. Y respecto de ese tercero se configuraría la figura del TERCERO DE BUENA FE EXENTA DE CULPA: habiendo consultado el certificado de tradición y no hallando anotación alguna de demanda, su creencia de adquirir un bien libre de controversia resultaría no solo honesta sino diligente, amparada por el principio de publicidad registral y por la confianza legítima en el registro.

Consumada esa adquisición, nuestra sentencia favorable sería inoponible a ese tercero, pues precisamente la condición resolutoria tácita no consta en el título (arts. 1547 y 1548 del Código Civil) y la única vía para hacerla oponible era la inscripción de la demanda, hoy cancelada. El derecho quedaría reducido a una pretensión indemnizatoria contra una sociedad extinguida, es decir, a nada. He ahí la irremediabilidad.

Esta circunstancia no es hipotética: el propio liquidador y adjudicatario manifestó mediante memorial radicado el 16 de septiembre de 2026 al Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá que *"es la voluntad de los copropietarios en proindiviso del inmueble referido disponer de él acorde a su porcentaje"*, y por ello solicitó una certificación de que el bien carece de medidas cautelares, documento que serviría justamente para facilitar la enajenación.

De ahí la urgencia de que se disponga nuevamente la inscripción de la demanda: para que cualquier persona interesada en adquirir el predio conozca, al consultar el folio, que este se encuentra inmerso en un proceso judicial donde se discute su titularidad, y para que así ninguna adquisición futura pueda ampararse en una buena fe que el registro, hoy, induce a error.

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 2591 de 1991, solicitamos **decretar como MEDIDA PROVISIONAL**, desde el auto admisorio, que se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur: (i) reinscribir provisionalmente la anotación de la demanda sobre el folio 50S-40151319; o, en subsidio, (ii) abstenerse de inscribir cualquier acto de transferencia, gravamen o limitación del dominio sobre dicho folio mientras se resuelve esta acción.

VIII. PRETENSIONES

PRIMERA. TUTELAR nuestros derechos fundamentales al debido proceso, al acceso a la administración de justicia y tutela judicial efectiva, a la igualdad y a la propiedad.

SEGUNDA. DEJAR SIN EFECTO la actuación consistente en el levantamiento y consiguiente cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda (anotación No. 013), dispuesta en el numeral DÉCIMO TERCERO del Auto 2024-01-122650 del 12 de marzo de 2024 y materializada en la anotación No. 018 del folio 50S-40151319, por haber alcanzado la cautela de un proceso declarativo ajeno al concurso, decretada por autoridad judicial distinta y respecto de terceros no vinculados; sin que esta decisión afecte la adjudicación del inmueble.

TERCERA. ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, dejar sin efecto la anotación No. 018 y restablecer la inscripción de la demanda cancelada (anotación No. 013) sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40151319, de modo que recupere la vigencia y la publicidad que tenía al momento de su indebida cancelación.

CUARTA. PREVENIR a la Superintendencia de Sociedades, en los términos del artículo 24 del Decreto 2591 de 1991, para que no vuelva a incurrir en la actuación que originó la vulneración aquí amparada; en particular, para que se abstenga de disponer nuevamente el levantamiento o la cancelación de la inscripción de la demanda restablecida sobre el folio No. 50S-40151319 con fundamento en decisiones adoptadas dentro del proceso concursal.

IX. JURAMENTO

Bajo la gravedad del juramento manifestamos que no hemos promovido otra acción de tutela por los mismos hechos y derechos aquí invocados, contra las mismas accionadas (art. 37 del Decreto 2591 de 1991).

X. PRUEBAS

Solicitamos tener como pruebas los siguientes documentos, que acompañamos:

- 1.** Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40151319, expedido el 17 de septiembre de 2026, en el que constan las anotaciones 013 (inscripción de la demanda), 014 (apertura de la liquidación), 017 (adjudicación) y 018 (cancelación de la inscripción de la demanda).
- 2.** Auto 2024-01-122650 del 12 de marzo de 2024 de la Superintendencia de Sociedades, con su numeral décimo tercero.
- 3.** Auto del 11 de agosto de 2025 del Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá (vinculación por sucesión procesal).
- 4.** Memorial del 16 de septiembre de 2026, con su correo remisorio, mediante el cual el liquidador puso en conocimiento del Juzgado 15 la cancelación de la medida cautelar y solicitó certificación.
- 5.** Autos No. 400-020083 del 28 de noviembre de 2013 y No. 400-000530 del 15 de enero de 2014 de la Superintendencia de Sociedades (liquidación judicial de Promotora Nueva Andalucía del Mar S.A.).
- 6.** Oficio 220-122651 del 16 de mayo de 2022 de la Superintendencia de Sociedades.
- 7.** Oficio 220-046723 del 16 de mayo de 2019 de la Superintendencia de Sociedades.
- 8.** Oficio 220-083909 del 31 de julio de 2019 de la Superintendencia de Sociedades.
- 9.** Oficio 220-203737 del 2 de noviembre de 2016 de la Superintendencia de Sociedades.
- 10.** Copia de la demanda y del auto que decretó la medida cautelar dentro del proceso 11001-31-03-015-2020-00072.

Solicitamos, además, OFICIAR al Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá para que remita copia del expediente digital del proceso 2020-00072, y a la Superintendencia de Sociedades para que informe si el proceso declarativo fue alguna vez incorporado al expediente 91587 y si la medida cautelar de inscripción de la demanda fue puesta a sus órdenes.

XI. NOTIFICACIONES

Accionantes:

litigios@diliconsultores.com.co

Superintendencia de Sociedades:

notificacionesjudiciales@supersociedades.gov.co y Avenida El Dorado No. 51-80 de Bogotá D.C.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur:

ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co y Calle 45 A SUR # 52C-71 de Bogotá.

Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá:

ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co — Carrera 9 No. 11-45, piso 2°, edificio Virrey Central.

Vinculados (adjudicatarios): en las direcciones que obran en el expediente concursal 91587 que se tramita ante la Superintendencia de Sociedades.

Atentamente,

AUGUSTO EDUARDO BENINCORE RODRÍGUEZ
C.C. No. 80.061.373

KATHERINE BENINCORE RODRÍGUEZ
C.C. No. 52.718.212