



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR-CESAR**

Valledupar, cuatro (04) de Julio de dos mil Veintitrés (2023)

**PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: CONJUNTO CERRADO MARSELLA REAL.
DEMANDADO: CONSTRUCTORA MAYALES S.A., Y OTRO.
RADICADO: 20001-31-03-002-2019-00129-00**

ASUNTO A TRATAR:

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada, en el proceso Verbal adelantado por CONJUNTO CERRADO MARSELLA REAL, por intermedio de apoderada Judicial, en contra de la CONSTRUCTORA MAYALES S.A., y EDUAR TOMAS DE JESUS CHINCHILLA MARTINEZ.

ANTECEDENTES

En el presente proceso, el demandante presentó demanda verbal contra la demandada, en razón a la venta que realizó esta última, en su condición de constructora del Conjunto Cerrado Marsella Real, de un local que se encuentra dentro de dicha propiedad al señor EDUAR DE JESUS CHINCHILLA, mediante Escritura Pública N° 257 del 20 de enero del 2014, de la Notaria Primera del Círculo de Valledupar, en donde se estableció como área del predio 201.27M2, cuando en realidad, el área total del mismo es de 80.34 M2, suma que concuerda, con el área aprobada en la licencia de construcción y urbanismo de la copropiedad.

Como pretensión principal la parte actora, solicitó por medio del presente proceso, que se declare mediante sentencia, que se elabore una nueva escritura pública haciendo las aclaraciones sobre el área real y verdadera vendida al señor Eduar Tomas de Jesús Chinchilla Martínez, sobre el local comercial número dos (2) del Conjunto Cerrado Marsella Real.

Del mismo modo solicita, que se inserte dentro de la nueva escritura a favor del señor Eduar Tomas de Jesús Chinchilla Martínez, el área privada de propiedad horizontal de 80.34 m2, que es la misma que concuerda con el área aprobada en la

licencia de construcción y los planos aprobados por la curaduría urbana número dos de esta ciudad, a favor del Conjunto Cerrado Marsella Real

Por último pretende, que se ordene cancelar el registro de la matrícula inmobiliaria N° 190-137751 con el área de 201.27 m² y se realice la inscripción con el área real de 80.34 m², ya que es un hecho notorio según las pruebas documentales aportadas al proceso, para el esclarecimiento de los hechos objeto de la controversia.

El demandado EDUAR CHINCHILLA al percatarse de la demanda, por intermedio de apoderado judicial, dio contestación a la misma, pronunciándose sobre los hechos, oponiéndose a las pretensiones, y proponiendo las excepciones de merito de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, BUENA FE Y DEBER DE ATENERSE A LO PACTADO.

La parte demandada CONSTRUCTORA MAYALES S.A., al enterarse de la demanda en su contra, no ejerció su derecho a la defensa, ni contradicción en la presente litis.

Surtidas las etapas procesales, y sin avizorar causal que invalide lo actuado, procede el despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso de la referencia.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

RESPECTO A LA SENTENCIA ANTICIPADA

La sentencia anticipada es una figura jurídica que se encuentra regulada en el Código General Del Proceso en el artículo 278 y tiene por objeto, la celeridad y la descongestión de los trámites regulados por ese código, en tanto permite al administrador de justicia emitir una decisión de fondo sin tener que llamar a audiencia inicial. La aplicación de la figura se encuentra supeditada al cumplimiento de las causales contempladas en el citado artículo. Cabe anotar, que la sentencia anticipada no es una facultad del juez sino un deber que se hace imperioso cuando este advierte que se cumplen con los requisitos del artículo antes mencionado; sin embargo la sentencia anticipada se debe proferir siempre y cuando la Litis se haya trabado y antes de que se agote la etapa de practica de pruebas, teniendo en cuenta que, si se agota la etapa de prácticas de pruebas tendríamos un fallo ordinario en el cual, el juez ya ha realizado una valoración de pruebas y con fundamento a ellas deberá dictar sentencia.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la *litis*.

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane.

Dentro de las posibilidades contempladas, el numeral segundo, que establece aquella según la cual, se podrá dictar sentencia anticipada, “2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar*”, la referida disposición, debe entenderse a que el juez podrá proferir sentencia al percatarse que se da el presente presupuesto procesal.

Ahora bien, entramos a realizar un estudio exhaustivo de las pretensiones de la demanda, con el fin de determinar la procedencia de las mismas, y si la parte demandante está legitimada para reclamar el derecho aducido.

La corte Constitucional, mediante **Auto 241/22**, hizo referencia a la naturaleza y definición de la escritura publica en Colombia, de la siguiente manera:

10. *El artículo 13 del Decreto 960 de 1970 define la escritura pública como “el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización”^[18]. En el mismo sentido, el artículo 12 ibidem prescribe todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles deben celebrarse por escritura pública.*

11. *La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y el Consejo de Estado han diferenciado el instrumento público de su contenido. Por un aparte, Corte Suprema de Justicia ha señalado que “[e]s posible, naturalmente, que el contenido de la escritura, cuando es negocial, adolezca de una causal de nulidad, mas no por semejante motivo se verá comprometido el instrumento en sí. En el mismo orden de ideas, si sobre la escritura pública gravita uno de los motivos de nulidad indicados en el artículo 99 del Dto. 960, su contenido, por lo menos en principio, no tiene por qué sufrir influencia de ninguna especie de ese hecho, puesto que se está ante dos entidades que jurídicamente se conciben o captan de manera autónoma, así estén conectadas en la medida en que la escritura dice de la declaración”^[19]. (Subraya propia). Por otra parte, el Consejo de Estado, en sentencia del 2005, señaló que: “[e]l artículo 13 del Decreto 960 de 1970 establece que «La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el notario, con los requisitos previstos en la ley y que se incorpora al protocolo»; y como tal, es decir, como instrumento, tiene el carácter de requisito ad substantiam actus y ad probationem”^[20].*

12. *En tales términos, la escritura pública es un instrumento que contiene declaraciones realizadas ante el notario y debe distinguirse la misma de su contenido, pues pueden ser enjuiciados de manera independiente y cuentan con causales de nulidad diferentes.*

A su vez, el Decreto 960 de 1970 consagra la definición de escritura pública de la siguiente manera: “La escritura pública es el instrumento que contiene

declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo.”

Es así como el mismo Estatuto encargado de la regulación de las cuestiones notariales, dentro de las cuales se enmarcan las atinentes a los actos escriturales, realiza en su artículo 103 una regla sobre la corrección de errores aritméticos y numéricos de la escritura pública, que pudieren viciar el acto, esto desde el punto de vista formal, el cual reza lo siguiente: “**ARTICULO 103. <ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS>**. Sin embargo, los errores puramente aritméticos podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados en el artículo [101](#)”.

De la misma manera el artículo 102 ibidem también estipula “**ARTICULO 102. CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA**. Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección”

Con el fin de dar claridad a la forma de corrección de los errores aritméticos y numéricos, traemos a colación, lo dispuesto en el mencionado artículo 101, el cual a la letra dice: “**ARTICULO 101. <CORRECCIÓN DE ERRORES ANTES DE LA FIRMA>**. Los errores en que se haya incurrido al extender un instrumento advertidos antes de su firma, se corregirán subrayando y encerrando entre paréntesis las palabras o frases que deban suprimirse o insertando en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse y salvando al final lo corregido, reproduciéndolo entre comillas e indicando si vale o no vale lo suprimido o agregado. Podrá hacerse la corrección enmendando lo escrito o borrándolo y sustituyéndolo y así se indicará en la salvedad que se haga. Las salvedades serán autorizadas por todas las firmas que deba llevar el instrumento, pero si éste ya se hallare suscrito, sin haberse autorizado aún, se salvarán las correcciones y se volverá a firmar por todos los comparecientes. Sin dichos requisitos no valdrán las correcciones y se tendrán por verdaderas las expresiones originales”.

De lo anterior se observa, que la norma referida, de carácter general, obliga a realizar la nueva declaración en instrumento separado, con todas las formalidades y en presencia de todos los sujetos que participaron en la negociación inicial, es decir, los únicos legitimados para realizar la corrección de la escritura por error aritmético, son los comparecientes u otorgantes de la misma.

Así las cosas, una vez revisada la escritura pública objeto de la litis, y los otorgantes de la misma, se observa, que la parte demandante en este asunto, CONJUNTO CERRADO MARSELLA REAL, no participo en la mencionada escritura como otorgante o compareciente de la misma, por lo tanto, a la luz de la legislación procesal que nos rige, la misma no se encuentra legitimada para ejercer la presente

acción que busca la corrección de una escritura pública de la cual no hizo parte, tal y como lo afirmo su apoderada judicial en la audiencia inicial, cuando manifestó que su pretensión principal o en lo que se basa su demanda es en la corrección del error aritmético en el área del bien inmueble.

En consecuencia, y de acuerdo con la realidad procesal que se encuentra plasmada en el expediente, al analizarse los hechos aducidos en la demanda, juntos con las de la demandada, al tornarse las mismas improcedentes, ya que como se manifestó, no es la parte demandante en este proceso según la ley, la legitimada para ejercer este tipo de procesos, al no encontrarse inmersa la misma dentro del contrato celebrado y protocolizado mediante la escritura publica objeto de la litis.

Respecto a las excepciones de merito propuestas por el demandado CHINCHILLA, esta agencia judicial por economía procesal y sustracción de materia, al negarse las pretensiones de la demanda, no abordara el estudio de las mismas.

En suma de lo anteriormente expuesto, y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, ni impedimento por parte del Señor Juez, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

- 1)** Negar las pretensiones de la demanda, de acuerdo a lo expuesto en la parte considerativa del presente proveído.
- 2)** Sin costas en esta instancia. En caso de no ser apelada la presente providencia, archívese el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
German Daza Ariza
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 002
Valledupar - Cesar

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: **b5ec6569cc115a2e50a14bea5330c1d473603501668ebe6bbbb6f83e3afa48cd**

Documento generado en 04/07/2023 04:50:40 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>