

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
SAN FRANCISCO DE SALES CUNDINAMARCA

Treinta de abril de dos mil veintiuno

RAD: 2013-00048

Se pronuncia el despacho frente a lo manifestado por el rematante, en el sentido que no ha sido posible registrar la almoneda según causales de devolución advertidas por la oficina de registro correspondiente.

Revisada la nota devolutiva proferida por la Oficina de Registro, contiene observación referente al área del predio y al existencia de embargos vigentes. (Fol. 661 Vto.)

Frente a la primera de las observaciones, al remitirnos al documento escritural (Fol. 664 Vto.) tenemos que en lo allí consignado como extensión superficiaria, existe incongruencia entre lo escrito en letras ("*Ciento Cincuenta metros Veinte centímetros cuadrados*") y lo referido en números ("159.20 M<sup>2</sup>"). No obstante, lo anterior, dicha inconsistencia no puede ser tomada como escollo insalvable para desatender la orden judicial de registro del remate, toda que en la escritura 263 corrida el 30 de junio de 2007 se indicó que tanto la compraventa como la hipoteca allí consensuada se efectuaron como "CUERPO CIERTO".

Se hace necesario entonces memorar que es situación que se presenta a menudo, que la extensión o área de un predio no siempre coincida con lo expresado en los planos, en la escritura pública o en la promesa de compraventa y de ello se ocupó el legislador así:

En primer lugar se pone de presente que en virtud a lo previsto en el artículo 623 del código de comercio, ante discrepancia entre cifras y letras prevalece lo consignado en letras, lo cual se aplica en tratándose de importe y por analogía frente a todo el texto de los documentos comerciales.

En segundo lugar, el legislador consciente de esas diferencias creó la figura de venta como cuerpo cierto que hace irrelevante la extensión que pueda tener el predio objeto de venta.

La venta como cuerpo cierto está contemplada en el artículo 1889 del código civil que en su primer inciso señala:

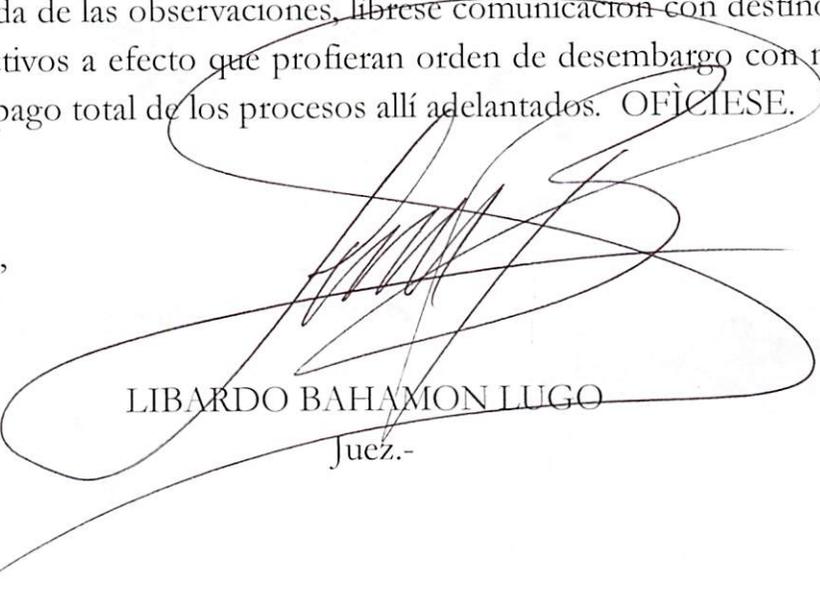
*«Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.»*

La cabida debe entenderse como la extensión del predio y esta no es determinante, pues lo que importa es el cuerpo cierto que se acordó en la compraventa y que dichas cabidas están sujetas a rectificación de área ante la máxima autoridad catastral.

De otra parte ante si bien la ley 1579 de 2012 en el párrafo primero del artículo 16 contiene un requisito de identificación, ello debe atender por interpretación sistemática, lo aquí señalado frente a la venta de cuerpo cierto, lo expresado tanto en la precitada escritura y el auto que aprueba el remate frente a la aproximación de las medidas, para cumplir lo indicado por norma de rango constitucional frente a la prevalencia de lo sustancial sobre lo formal (Art. 228 C.P.).

Frente a la segunda de las observaciones, librese comunicación con destino a los entes de control respectivos a efecto que profieran orden de desembargo con motivo de la terminación por pago total de los procesos allí adelantados. OFÍCIESE.

NOTIFÍQUESE,



LIBARDO BAHAMON LUGO

Juez.-

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL San Francisco de Sales, Cundinamarca
El auto anterior se notificó por ESTADO No. 14
Hoy - 3 MAY 2021 a las 8 AM
FERNANDO GARZÓN MONASTOQUE Secretario.-