JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SAN FRANCISCO DE SALES-CUNDINAMARCA
Tres de junio de dos mil veintidós

RAD: 2013-00018

Procede el despacho a efectuar pronunciamiento frente a los requisitos echados de menos por parte de la oficina registral y por los cuales se ha negado a cumplir la orden de registro impartida por este despacho.

1. Como primera causal expone que no se citó título antecedente de adquisición.

Revisada la decisión por medio de la cual se aprueba el remate practicado, datada 18 de abril de hogaño, se advierte que en el numeral segundo se indicó que la escritura Pública No. 312 de 2008 hace parte integral de dicha providencia, pero adicionalmente, el numeral primero de dicha decisión, se indicó que tal como reza en la anotación No. 9, las partes del proceso adquirieron el predio adjudicado. No sobra advertir que con el oficio No. 00176 objeto de devolución por parte de esa entidad, se adosaron copias auténticas no solo de la providencia aludida, sino de la escritura contentiva del antecedente de adquisición.

Como tal hecho no fue advertido por la oficina registral, SE REQUERIRÁ A EFECTO QUE PROCEDA AL REGISTRO EN FORMA INMEDIATA al no ser de recibo la presente causal de devolución y contrario sensu la actuación desplegada por este despacho se encuentra ajustada a la norma pertinente, que expone:

"Artículo 29. Título antecedente. Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito."

Por su parte el artículo 32 de la ley 960 de 1970 expone:

"ARTICULO 32. <TITULO DE ADQUISICIÓN>. Será necesario indicar precisamente el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble o que lo grava o afecta, con los datos de su registro. Si el disponente careciere de título inscrito, así lo expresará indicando la fuente de donde pretende derivar su derecho."

Lo anterior teniendo en cuenta el artículo 29 de la ley 1579 de 2012 que, si bien contiene el imperativo de indicar la procedencia inmediata de dominio o derecho real respectivo para que proceda la inscripción en registro de cualquier título, también expone que dicha carga no recae de forma exclusiva en los autores del título o para el caso particular del autor del fallo, sino que según su literalidad *"Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito"* (resaltado por el despacho). Así las cosas, la carga se impone al interesado en la inscripción, mediante la aportación de los documentos respectivos.

Surge diáfano entonces que este despacho no solo cumplió con el deber de INDICAR LA PROCEDENCIA INMEDIATA DEL DOMINIO O DEL DERECHO REAL RESPECTIVO MEDIANTE LA CITA DEL TITULO ANTECEDENTE, LA MATRICULA INMOBILIARIA O LOS DATOS DE SU REGISTRO, sino que más allá de este mandato legal, se adjuntó copia de la escritura y de las decisiones pertinentes.

2. COMO SEGUNDA CAUSAL SE INDICÓ:

Incongruencia entre área y/o los linderos del predio citado en el documento y lo inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria

Y antecedentes que se encuentran en esa oficina registral.

Al respecto se advierte que el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 156-13233 indica que el inmueble cuenta con extensión de 144 metros y se transcribieron los linderos tomados textualmente del ultimo antecedente registral.

Ese último antecedente registral, es la misma escritura aludida en el numeral anterior (E.P. 312 de 2008) y allí se consignó una CABIDA APROXIMADA (115 m2).

Dicha diferencia, no puede ser modificada por este Juez de la República, ya que no esta dentro de sus competencias, modificar cabidas o linderos, tampoco responde a carga de resorte del adjudicatario, el Juez debe entregar el predio en su calidad de vendedor frente al auto aprobatorio de remate sin que deba reemplazar procesos administrativos de rectificación de áreas o la voluntad de las partes plasmada en la Escritura Pública pluricitada.

No obstante, lo anterior, dicha inconsistencia no puede ser tomada como escollo insalvable para desatender la ORDEN JUDICIAL de registro del remate, toda vez que en la escritura 312 corrida el 24 de junio de 2008 se indicó que la compraventa allí consensuada se efectuó 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, precisamente mediante actuación administrativa nominada "RECTIFICACIÓN DE ÁREA".

Lo anterior mas allá del hecho que este despacho desconoce y no tiene porque conocerlo, sobre los documentos que custodia esa oficina de registro, ya que ello supera el principio de publicidad que se surte en las anotaciones del Folio de Matrícula Inmobiliaria.

De otra parte, si bien la ley 1579 de 2012 en el parágrafo 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.).

Si al momento de registrar el último antecedente registral la oficina de registro no actualizó el folio de matrícula inmobiliaria frente a la nueva cabida, dicha desatención no es óbice para DESATENDER LA ORDEN JUDICIAL.

3. INCONGRUENCIA FRENTE AL NOMBRE DE LA DEMANDADA.

Indica la oficina de registro que en el folio de Matrícula Inmobiliaria y documentos antecedentes figura la acá demandada como DELIA AVILA. Se entiende entonces que el auto aprobatorio de remate se consignó el segundo apellido de la demandada es decir ALMANZA.

Realmente surge como argumento baladí, que con la sola confrontación de la totalidad de los documentos allegados, se puede advertir que DELIA AVILA y DELIA AVILA ALMANZA se identifica con el mismo número de cedula y actuó en todos los documentos anexados con el oficio remitido por este despacho para el registro del remate.

Estas falencias de la oficina de registro, surgen de una parte a consecuencia de falencias en la inscripción de las escrituras y de otra a consecuencia de no confrontar la totalidad de los documentos aportados sin que ello amerite una aclaración adición o corrección de la providencia proferida por este despacho ya que no hace parte de la competencia del juez según se dijo.

Contrario sensu, las pretensiones de la oficina de registro surgen como obstáculos administrativos que afectan los derechos constitucionales fundamentales del rematante e impiden sin fundamento legal, el cumplimiento de la orden impartida por un juez de la república.

Se itera que el juez debe entregar la propiedad y disponer su registro y los argumentos adosados por la oficina de registro no se enmarcan en el soporte legal aducido. Por tanto se REQUIERE a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que EN FORMA INMEDIATA proceda con el registro del remate atendiendo la ORDEN JUDICIAL

EXPEDIDA POR EL SUSCRITO EN SU CONDICION DE JUEZ DE LA REPUBLICA. OFICIESE.

NOTIFÍQUESE,

DIEGO HORACIO VÁSQUEZ TÉLLEZ
Juez.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
San Francisco, Cundinamarca

El auto anterior se notificó en por ESTADO No. 20

Hoy - 6 JUN 2022 a las 8 AM

FERNANDO GARZÓN MONASTOQUE
Secretario.