

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Samaná, Caldas; junio ocho -8 de dos mil veintidós -2022-

Auto interlocutorio No. **414**

Proceso de pertenencia rad. **2021-00076**

Procede el Despacho a pronunciarse sobre la solicitud del señor apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, respecto de insistir en el registro o inscripción de la sentencia proferida por este Despacho el pasado 20 de abril de 2022.

CONSIDERACIONES

Son dos razones las que expone el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Pensilvania en su nota devolutiva: En primer lugar, que la sentencia desconoce el reglamento de propiedad horizontal, asignando predios como si se hubiera extinguido. En segundo lugar, que se segregan predios con extensión superior al área del predio de mayor extensión.

Los antecedentes jurisprudenciales que sustentan la petición del señor apoderado de la parte accionante, por una parte ilustran en detalle los alcances de las providencias de pertenencia en cuanto a identificación del predios y su margen de flexibilidad por los datos históricos que describen su cabida y linderos como cuerpo cierto; y por otra, hace referencia a los deberes de inscripción por parte del Registrador de Instrumentos públicos; sin embargo, contrario a lo que expone el peticionario, las razones las manifestaciones del funcionario a cargo de la inscripción son atendibles, sin que por virtud de tales pronunciamientos pueda decirse que dicho funcionario se rebelado sin justificación.

Es cierto que el proceso de pertenencia avanzó con observancia de las formalidades y etapas de ley y que en la sentencia se expusieron las razones para declarar a los demandantes como usucapientes de los predios solicitados; sin embargo, la demanda se dirigió al reconocimiento de tres cuerpos ciertos que hacen parte de un globo de mayor extensión, cuyos derechos están expresados en términos de porcentajes, en tanto éste último conforma una propiedad horizontal vigente.

Coincide el suscrito operador judicial con el solicitante en que el tema medular de la litis fue la verificación de la condición de poseedores de sus defendidos y el reconocimiento que de ello se hizo en la sentencia. Hubo también claridad sobre los respectivos predios, sobre características y ubicación, y que fueron medidos y alinderados técnicamente por perito topógrafo. No obstante, se hace evidente que una sentencia expresada en términos de cuerpo cierto y con apertura de tres fichas catastrales, tres matrículas inmobiliarias y cancelación de tales instrumentos en el predio de mayor extensión, comprendería una modificación de facto a la Resolución aprobatoria de constitución de la propiedad horizontal a la cual pertenece.

Obsérvese que, en el libelo inicial, se indicó en el capítulo denominado “IDENTIFICACIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN”, aquello que anteriormente en el certificado especial ya había referido el propio Registrador de Instrumentos Públicos de Pensilvania: “AREA CONSTRUIDA 74.75 MT2. *COEFICIENTE 81.84%*” y, a continuación, la descripción del predio. Igualmente, se arrimó la Escritura Pública de constitución y el acto administrativo aprobatorio de la propiedad horizontal, aunque también se adjuntaron planos de los predios solicitados y sus medidas, lo que fue objeto de constatación por el auxiliar de la justicia que acompañó la diligencia de inspección judicial, siendo esta última, información dirigida a la determinación de esos inmuebles como cuerpos ciertos, como claramente se relacionan en las pretensiones de la demanda.

El principio de congruencia impone al fallador pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda. El Despacho se concentró en la situación de fondo e inadvirtió la situación que ahora tiene lugar, pues avanzó sobre los ítems de la demanda como cuerpo cierto, sin que el interesado o el curador ad-litem designado aludiera a la forma en que están expresados los derechos en esa propiedad horizontal, esto es, en porcentajes.

De hecho, una vez allegado el documento de negativa por parte del señor Registrador, para proceder con las formalidades que le competen, el Despacho consideró corregir la parte resolutive de la providencia con apoyo en el artículo 286 del C.G.P.; para trasladar los datos contenidos en la parte resolutive de la sentencia (que fue congruente con la demanda) a cifras porcentuales, haciendo un cálculo proporcional sobre el coeficiente del predio de mayor extensión en la totalidad de la propiedad horizontal -que debió ser la forma en que ha debido solicitarse en la demanda-, para que, posteriormente, se realicen por los accionantes ya legitimados, las modificaciones a la propiedad horizontal, si es que así lo consideran. Pero tal situación no encuadra como error aritmético ni gramatical; pues no se trata de un error. Tampoco la situación corresponde a una causal de nulidad legal o constitucional y menos habría espacio para una sentencia complementaria, pues tal oportunidad precluyó el mismo día en que se profirió el fallo, notificado en estrados y sin interposición de recursos.

Ahora bien, bajo la premisa según la cual en derecho las cosas se deshacen como se hacen, la modificación a la propiedad horizontal, por rústica y elemental que pueda ser aquella que comprende al predio de mayor extensión en este proceso, tiene por su naturaleza jurídica, su propio sendero administrativo. De modo que inscribir la sentencia en los términos en que fue redactada, esto es, en expresión de derechos como cuerpos ciertos, implicaría la disolución de la referida propiedad horizontal, que afecta también al otro predio que la conforma y que comprende el restante 18.16% del coeficiente de la propiedad.

En lo que hace a las medidas, el Registrador de IIPP de Pensilvania, no genera su nota devolutiva porque las mediciones sean o no incorrectas, sino porque las que aparecen registradas son igualmente componente de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal y solo por la modificación de ésta, se podrían registrar las nuevas áreas y sus linderos.

Son estas las razones para denegar la solicitud del señor apoderado de los accionante de insistir en la inscripción de la demanda.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná,

RESUELVE

DENEGAR la solicitud presentada por el apoderado judicial del demandante para que se insista al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Pensilvania Caldas en la inscripción de las órdenes impartidas en la sentencia No. 02 de abril 20 de 2022.

NOTIFIQUESE



ALEJANDRO SALDARRIAGA BOTERO

JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SAMANA CALDAS
CERTIFICO

Que el auto anterior se notificó en el ESTADO No 83

De la presente fecha. 09 - 06 - 2022

Secretario


Juan Fernando Gómez Moreno