

**RESOLUCION No. 09****(Febrero 28 de 2017)**

Por medio de la cual se decide una actuación administrativa

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES (SANTANDER),**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012, procede a decidir la actuación administrativa No. 318-A.A.2016-14.

**ANTECEDENTES:**

Con fecha 26-10-2016 se dictó auto de apertura de la presente actuación administrativa, para efectos de clarificar la situación jurídica del inmueble identificado con el folio de **matrícula No. 318-718**, tendiente a clarificar la situación jurídica del predio.

En dicho auto se ordenó notificar a los señores **CABALLERO VIUDA DE GUERRERO VICTORIA, GUERRERO CABALLERO FELICIANO, GUERRERO CABALLERO MARIA RAMOS, PINTO GUERRERO CLEMENTINA, SIERRA JOSE ARADIO, SANCHEZ GUERRERO EVELIO, CARVAJAL GUERRERO YOLANDA, VELASCO DE GUERRERO MARIA ROSA TULIA, ORTIZ LEON ELIBERTO, JURADO SANTAMARIA ARGEMIRO, VESGA ROMERO LUCILA, SANCHEZ GUERRERO ALIRIO, SANCHEZ GUERRERO LUZ STELLA, DELGADO VILLAMIZAR VICTOR JULIO, GALEANO RUBIELA, SANCHEZ GUERRERO ANGUIE KATHERINE; GUERRERO CABALLERO MARCO ANTONIO, GUERRERO CABALLERO ZACARIAS, GUERRERO CABALLERO LUIS MARTIN, GUERRERO CABALLERO ROBERTO, GUERRERO CABALLERO MARIA RAMOS, GUERRERO VIUDA DE RIVERO MARIA DE JESUS, GUERRERO VIUDA DE G. SEBASTIANA, MENDOZA PABLO ANTONIO, VELASCO DE MENDOZA CARMEN ROSA** y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación.

-2-

### **Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-14.**

Efectuadas las comunicaciones del caso y valoradas las pruebas que se encuentran en la carpeta de antecedentes del folio de matrícula, ha llegado el momento para que esta Oficina profiera su decisión.

### **CONSIDERACIONES DE LA REGISTRADORA**

En la legislación Colombiana el registro de la propiedad cumple con varias finalidades; una de ellas, es la que se identifica con el origen y la razón de ser de la institución y que está consagrada como elemento común a todos los ordenamientos en el derecho comparado: servir de medio para publicitar la situación jurídica de los inmuebles inscritos.

Finalidad que permite brindar seguridad y certeza a la comunidad por medio del conocimiento de la titularidad de los derechos reales, las limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y demás circunstancias que ameriten ser evaluadas previamente para tomar decisiones tan trascendentales como la adquisición de derechos.

Bajo estos parámetros se entra a estudiar el caso que nos ocupa, en los siguientes términos:

Mediante escritura pública No. 389 de 30-09-1916 notaría 2ª de San Andrés, PEDRAZA MIGUEL ANTONIO transfirió a título de compraventa a favor de GUERRERO MARCOS, derechos y acciones.

Por escritura No. 255 de fecha 30-06-1917 notaría 2ª de San Andrés, JURADO ANTONIO transfirió a título de compraventa a favor de GUERRERO MARCOS, el derecho de dominio, propiedad y posesión de un predio denominado "Terreno".

-3-

### Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-14.

Según escritura No. 177 de fecha 10-05-1919 notaría 2ª de San Andrés, GUERRERO PIA Y GUERRERO FRANCISCO transfirieron a título de compraventa a favor de GUERRERO MARCOS, los derechos y acciones que les puedan corresponder en la sucesión de JUAN FELIX GUERRERO.

Mediante escritura No. 385 de fecha 18-12-1926 notaría 2ª de San Andrés, GUERRERO MARIA PIA transfirió a título de compraventa a favor de GUERRERO MARCO AURELIO, los derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión de JUAN FELIX GUERRERO, respecto a una cuota de 2/5 partes.

Por escritura No. 145 de 16-07-1936 notaría 1ª de San Andrés, GUERRERO MERCHAN FRANCISCO transfirió a título de compraventa a favor de GUERRERO JAIMES MARCO AURELIO, el derecho de dominio, propiedad y posesión de un lote de terreno denominado "El Guarduz".

Conforme la escritura No. 109 de 03-07-01937 notaría 2ª de San Andrés, JAIMES EMILIA transfirió a título de compraventa a favor de GUERRERO MARCO AURELIO, los derechos y acciones que le correspondan en la sucesión de JUAN FELIX GUERRERO.

Por escritura No. 125 de fecha 15-05-1947 notaría 2ª de San Andrés, GUERRERO DE MORENO INOCENCIA transfirió a título de compraventa a favor de GUERRERO MARCO AURELIO, los derechos y acciones que le correspondan en la sucesión de JUAN FELIX GUERRERO.

Mediante sentencia de fecha 09-06-1975, se liquida la sucesión del causante GUERRERO JAIMES MARCO AURELIO, adjudicándose el predio a favor de CABALLERO VIUDA DE G. VICTORIA, GUERRERO DE VELASCO MARIA INES, FELICIANO, MARCO ANTONIO, ZACARIAS GUERRERO CABALLERO.

-4-

**Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-14.**

LUIS MARTIN, ROBERTO MARIA RAMOS GUERRERO CABALLERO, GUERRERO VIUDA DE R. MARIA DE JESUS Y GUERRERO VIUDA DE G. SEBASTIANA.

Conforme el contenido de los títulos escriturarios antes descritos, se tiene que el causante GUERRERO JAIMES MARCO AURELIO, tenía de una parte, derechos y acciones en la sucesión de JUAN FELIX GUERRERO y de otra, derecho de dominio pleno sobre dos terrenos.

Y ello se evidencia cuando en la sucesión del causante, se determinan como títulos antecedentes las escrituras antes referenciadas. De igual manera, se puntualiza que pese a tener el causante derechos y acciones y derecho de dominio pleno, se procedió a englobar todo en un solo predio, cuyos linderos se encuentran contenidos allí.

Revisada la calificación registral dada a la mentada providencia judicial, se tiene que al sentar la inscripción, no se tuvo en cuenta que debía hacerse dos asientos registrales atendiendo de un lado los derechos y acciones que tenía el causante y de otro, el derecho de dominio.

De igual manera, debe corregirse la naturaleza del documento inscrito, que corresponde a una sentencia.

Por lo anterior, debe corregirse el folio de matrícula en el sentido de sentar la inscripción de la misma sucesión, en relación con los derechos y acciones que tenía el causante en la sucesión de JUAN FELIX GUERRERO.

Atendiendo la creación de dicha anotación, igualmente debe modificarse el número de anotación de las inscripciones posteriores.

-5-

### Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-14.

De igual manera y conforme al contenido de los títulos antecedentes, deberá adicionarse en la parte de comentario la cuota que se transfiere atendiendo la anotación correspondiente.

Se observa igualmente que en algunas anotaciones se hizo figurar como especificación del acto “transferencia”, pero no el contrato de compraventa, conforme se infiere del contenido de los títulos soporte de la inscripción.

Adicionalmente se deberá señalar en la parte de comentario la sucesión de que se trata cuando se concreta a la compraventa de derechos y acciones.

En este orden de ideas, se hace necesario proceder a ordenar la corrección del folio de matrícula, para efectos de que el mismo refleje la veracidad de su situación jurídica.

En cumplimiento de lo ordenado en el **artículo 49 de la ley 1579 de 2012** y conforme a las consideraciones expuestas en esta parte motiva, se

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 318-718, anotación 01**, en el sentido de suprimir la X que indica propiedad, por las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

**ARTICULO SEGUNDO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 318-718, anotación 03**, en el sentido de adicionar en la parte de comentario “sucesión de Juan Félix Guerrero” y suprimir la X que indica propiedad.

-6-

**Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-14.**

**ARTICULO TERCERO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 318-718**, anotación **04**, en el sentido de adicionar en la parte de comentario “sucesión de Juan Félix Guerrero” y suprimir la X que indica propiedad.

**ARTICULO CUARTO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 318-718**, anotación **06 Y 07**, en el sentido de adicionar en la parte de comentario “sucesión de Juan Félix Guerrero” y suprimir la X que indica propiedad.

**ANOTACIÓN QUINTO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 318-718**, anotación **08**, en el sentido de determinar la naturaleza del documento como “sentencia”.

**ANOTACION SEXTO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 318-718**, en el sentido de inscribir como **anotación 09**, la sentencia de fecha 09-06-1975 del Juzgado 1 Civil Municipal de Málaga, respecto a los **derechos y acciones** que tenía el causante **GUERRERO JAIMES MARCO AURELIO**, en la sucesión de **JUAN FELIX GUERRERO**.

**ARTICULO SEPTIMO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 318-718**, en el sentido de modificar el número de anotación de las inscripciones posteriores Y adicionar en comentario, la anotación correspondiente de la transferencia, quedando así: Anotación 10, en comentario anotación 08; Anotación 11, en comentario anotación 08; Anotación 12, en comentario “cuota de cuota- anotación 08”; anotación 13 y 14, en comentario anotación 08; anotación 15 y 16 en comentario “cuota de cuota”; Anotación 17, en comentario anotación 08; Anotación 18, en comentario anotación 17; Anotación 19, en comentario anotación 08, Anotación 20, en comentario anotación 16,; Anotación 21, en comentario “mitad cuota anotación 15”; Anotación 22, en comentario anotación 18; Anotación 23, en comentario “ mitad- cuota (anotación 15); Anotación 24, en comentario anotación 08; Anotación 27 en comentario “anotación 19 y 23”.

-7-

**Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-14.**

Anotación 31, en comentario “anotación 09”; Anotación 32, corregir “Compraventa” y en comentario anotación 22; anotación 33, corregir “compraventa” y adicionar en comentario “anotación 24”; en la anotación 34, adicionaren comentario “anotación 09”; anotación 35, corregir “compraventa y adicionar en comentario “anotación 27”; en anotación 36, adicionar en comentario “anotación 12 y 21”; en anotación 38, adicionar en comentario “anotación 35”; en notación 40 y 41, adicionar en comentario “sucesión de Juan Félix Guerrero”; anotación 42, adicionar en comentario “anotación 33”; en anotación 43, adicionar en comentario “anotación 32”; en anotación 44, adicionar “anotación 43”; en anotación 45, adicionar en comentario “anotación 36”; anotación 46, adicionar en comentario “anotación 36”; en anotación 47, adicionar en comentario “anotación 35”; en anotación 48, adicionar en comentario “anotación 45”; en anotación 49, adicionar en comentario “anotación 47”; en anotación 50, adicionar “anotación 49” y en anotación 51, adicionar en comentario “anotación 48”.

**ARTICULO SEXTO:** Hacer las salvedades correspondientes, dejando constancia de la fecha y número de la presente resolución.

**ARTICULO SEPTIMO:** NOTIFICAR la presente decisión a los señores **CABALLERO VIUDA DE GUERRERO VICTORIA, GUERRERO CABALLERO FELICIANO, GUERRERO CABALLERO MARIA RAMOS, PINTO GUERRERO CLEMENTINA, SIERRA JOSE ARADIO, SANCHEZ GUERRERO EVELIO, CARVAJAL GUERRERO YOLANDA, VELASCO DE GUERRERO MARIA ROSA TULIA, ORTIZ LEON ELIBERTO, JURADO SANTAMARIA ARGEMIRO, VESGA ROMERO LUCILA, SANCHEZ GUERRERO ALIRIO, SANCHEZ GUERRERO LUZ STELLA, DELGADO VILLAMIZAR VICTOR JULIO, GALEANO RUBIELA, SANCHEZ GUERRERO ANGUIE KATHERINE; GUERRERO CABALLERO MARCO ANTONIO, GUERRERO CABALLERO ZACARIAS, GUERRERO CABALLERO LUIS MARTIN, GUERRERO CABALLERO ROBERTO, GUERRERO CABALLERO MARIA RAMOS.**

-8-

**Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-14.**

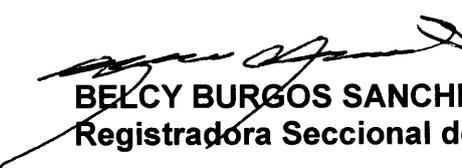
**GUERRERO VIUDA DE RIVERO MARIA DE JESUS, GUERRERO VIUDA DE G. SEBASTIANA, MENDOZA PABLO ANTONIO, VELASCO DE MENDOZA CARMEN ROSA** y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con esta decisión, advirtiéndoles que contra esta decisión procede el recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos y apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro del término de diez días (10) contados a partir de la notificación de la presente decisión.

**ARTICULO OCTAVO:** Archivar copia de la presente decisión en la carpeta del folio de matrícula No. 318-718.

**ARTICULO NOVENO:** Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en San Andrés (Santander), a los veintiocho (28) días del mes de Febrero del año dos mil diecisiete (2017).

  
**BELCY BURGOS SANCHEZ**  
Registradora Seccional de I. P.