

RESOLUCION No. 05**(Febrero 22 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.2016-15.

ANTECEDENTES:

Con fecha 16-11-2016 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. 318-4181**, tendiente a clarificar la situación jurídica del predio.

En dicho auto se ordenó notificar a los señores **BARON PEÑA JOSE NAPOLEON, BLANCO MARQUEZ LUIS, BOHORQUEZ GONZALEZ SUSANA, CABRERA ORTIZ NATIVIDAD, CASANOVA TORRES DAVID, FLOREZ PEDRO ALFONSO, JAIMES DELGADO MARIA DEL ROSARIO, JAIMES JAIMES RUTH, MARIN ARENAS JESUS MARTIN, NIÑO RODRIGUEZ ESPERANZA, NORIEGA DE ORDOÑEZ ALIX MARIA, PEDRAZA RINCON MERCEDES, PEÑA CARRILLO PEDRO, PEÑA Q. ISMAEL, PRIETO TAPIAS LUIS EDUARDO, RANGEL DE PRADA DORIS, ROA GABINO, VALENCIA MORENO HECTOR, VALENCIA MORENO ALVARO, PRADA RAMIRO, RANGEL HERRERA DORIS DEL CARMEN, ROA DE RAMIREZ MARIA LUISA** 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.2016-15.

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:

Conforme a la tradición de folio de **matrícula No. 318-4181**, se tiene que como anotación 01, se encuentra inscrita la escritura pública No. 270 de fecha 25-10-1984 notaría única de San Andrés; anotación 02, la escritura No. 271 de fecha 14-08-1985 notaría única de San Andrés; anotación 03 a 07, la escritura No. 413 de 02-12-1985 notaría única de San Andrés; anotación 08 a 11, la escritura No. 588 de 04-07-1991 notaría única de Girón; anotación 12, la escritura No. 357 de fecha 10-11-1993 notaría única de San Andrés; anotación 13 y 14, la escritura No. 1359 de 02-06-1994 notaría única de San Andrés; anotación 15, la escritura No. 53 de 04-02-1995 notaría única de San Andrés.

-3-

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-15.

Anotación 16, la escritura No. 339 de 31-12-1998 notaría única de San Andrés y anotación 17, la escritura No. 170 de 01-08-2009 notaría única de San Andrés.

Planteada de esta forma la situación jurídica del predio se entra a estudiar el contenido de los títulos escriturarios, de lo cual se infiere:

Mediante escritura pública No. 225 de 20-09-1984 notaría única de San Andrés, **SILVA GOMEZ PEDRO VICENTE** transfirió a título de compraventa a favor de **VALENCIA MORENO HECTOR MANUEL, NIÑO RODRIGUEZ ESPERANZA, ROA GABINO, PRIETO TAPIAS LUIS EDUARDO, CASANOVA TORRES DAVID, BARON PEÑA JOSE NAPOLEON, JAIMES BELTRAN RAMON, PEÑA Q. ISMAEL, BOHORQUEZ GONZALEZ SUSANA, PEDRAZA RINCON MERCEDES, CABRERA ORTIZ NATIVIDAD, NORIEGA DE ORDOÑEZ ALIX MARIA, VALENCIA MORENO ALVARO, PEÑA CARRILLO PEDRO, JAIMES DELGADO MARIA DEL ROSARIO, BLANCO MARQUEZ LUIS, MARIN ARENAS JESUS MARTIN, FLOREZ PEDRO ALFONSO Y JAIMES JAIMES RUTH**, el derecho de dominio, propiedad y posesión de un globo de terreno identificado con el folio de **matrícula No. 318-3330**.

Posteriormente mediante escritura pública No. 270 de 25-10-1984 los adquirentes constituyen hipoteca sobre el globo de terreno antes referido y por escritura No. 271 de 14-08-1985 notaría única de San Andrés, amplían la garantía hipotecaria.

En dichos instrumentos públicos se precisa que la señora **RANGEL HERRERA DORIS DEL CARMEN**, actúa en nombre y representación de los antes nombrados y que en tal virtud suscribe las escrituras públicas.

-4-

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-15.

Posteriormente mediante escritura pública No. 413 de fecha 02-12-1985 notaría única de San Andrés, el **INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL** transfiere a título de compraventa a favor de **PRADA RAMIRO Y RANGEL HERRERA DORIS DEL CARMEN**, un lote de terreno que se segrega del globo de mayor extensión y el cual se identifica como lote No. 7 de la manzana B de la Urbanización los Pinos.

Conforme al documento antes referido, se tiene que se trata de compraventa de cosa ajena, por cuanto el vendedor no es propietario del globo de terreno del cual se segrega el lote objeto de venta.

Dicho predio se inmatriculó con el folio No. **318-4181** y el título fue encasillado en la Falsa tradición.

Posteriormente el **INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, PRADA RAMIRO Y RANGEL HERRERA DORIS DEL CARMEN**, **resuelven** el contrato contenido en la escritura pública No. 413 de fecha 02-12-1985 notaría única de San Andrés.

Seguidamente mediante escritura pública No. 357 de 10-11-1993 notaría única de San Andrés, los señores **VALENCIA MORENO HECTOR MANUEL, NIÑO RODRIGUEZ ESPERANZA, ROA GABINO, PRIETO TAPIAS LUIS EDUARDO, CASANOVA TORRES DAVID, BARON PEÑA JOSE NAPOLEON, PEÑA Q. ISMAEL, BOHORQUEZ GONZALEZ SUSANA, PEDRAZA RINCON MERCEDES, CABRERA ORTIZ NATIVIDAD, NORIEGA DE ORDOÑEZ ALIX MARIA, VALENCIA MORENO ALVARO, PEÑA CARRILLO PEDRO, JAIMES DELGADO MARIA DEL ROSARIO, BLANCO MARQUEZ LUIS, MARIN ARENAS JESUS MARTIN, FLOREZ PEDRO ALFONSO Y JAIMES JAIMES RUTH**, **Ratifican** la escritura pública No. 413 de 02-12-85, siendo improcedente dicho acto por cuanto el instrumento público que se ratificaba ya había sido dejado sin efecto por parte de los otorgantes del mismo.

-5-

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-15

No obstante lo anterior, el funcionario calificador de aquella época, sentó su inscripción señalando a los señores **PRADA RAMIRO Y RANGEL HERRERA DORIS DEL CARMEN** con la X que indica propiedad.

Mediante escritura pública No. 1359 de 02-06-1994 notaría única de San Andrés, **EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE, ANTES INSCREDIAL** transfirió a título de compraventa a favor de **RAMIREZ JOSE FELIX, ROA DE RAMIREZ MARIA LUISA**, el derecho de dominio del lote con matrícula No. 318-4181.

Como bien se desprende de la tradición del predio el INURBE no es propietario del predio; por tanto la compraventa es de COSA AJENA.

No obstante lo anterior, la escritura pública se encasilló como **MODO DE ADQUISICION** y se señaló a los adquirentes **RAMIREZ JOSE FELIX, ROA DE RAMIREZ MARIA LUISA**, con la X de propiedad, cuando lo correcto por tratarse de venta de cosa ajena, debía encasillarse en la "**Falsa Tradición**" sin la X que indica propiedad.

De igual manera, se observa que en la anotación 17, se encuentra sentada la inscripción de la escritura pública No. 170 de fecha 01-08-2009 notaría de San Andrés, mediante la cual se liquida la sucesión del **causante RAMIREZ JOSE FELIX**.

Conforme a la tradición que se ha descrito, el causante **RAMIREZ JOSE FELIX y su cónyuge ROA DE RAMIREZ MARIA LUISA** habían adquirido sólo **1/20 parte** del predio, mediante escritura pública No. 339 de fecha 31-12-1998 notaría única de San Andrés y no la totalidad del mismo.

-6-

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-15

Revisada la calificación registral dada a los mentados documentos, se tiene que ciertamente se incurrió en error al sentar la inscripción, toda vez que, no se tuvo en cuenta la tradición del predio.

Por lo anterior, se hace necesario enmendar los errores en que se incurrió, para que el folio de matrícula 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. 318-4181, anotación 01**, en el sentido de suprimir de la parte de intervinientes el nombre de **RANGEL HERRERA DORIS DEL CARMEN** y en su defecto adicionar como hipotecantes a **VALENCIA MORENO HECTOR MANUEL, NIÑO RODRIGUEZ ESPERANZA, ROA GABINO, PRIETO TAPIAS LUIS EDUARDO, CASANOVA TORRES DAVID, BARON PEÑA JOSE NAPOLEON, JAIMES BELTRAN RAMON, PEÑA Q. ISMAEL, BOHORQUEZ GONZALEZ SUSANA, PEDRAZA RINCON MERCEDES, CABRERA ORTIZ NATIVIDAD, NORIEGA DE ORDOÑEZ ALIX MARIA, VALENCIA MORENO ALVARO, PEÑA CARRILLO PEDRO, JAIMES DELGADO MARIA DEL ROSARIO, BLANCO MARQUEZ LUIS, MARIN ARENAS JESUS MARTIN, FLOREZ PEDRO ALFONSO Y JAIMES JAIMES RUTH**, señalándolos con la **X** que indica propiedad, conforme las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

-7-

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-15

ARTICULO SEGUNDO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 318-4181, anotación 02**, en el sentido suprimir de la parte de intervinientes el nombre de **RANGEL HERRERA DORIS DEL CARMEN** y en su defecto adicionar como hipotecantes a **VALENCIA MORENO HECTOR MANUEL, NIÑO RODRIGUEZ ESPERANZA, ROA GABINO, PRIETO TAPIAS LUIS EDUARDO, CASANOVA TORRES DAVID, BARON PEÑA JOSE NAPOLEON, JAIMES BELTRAN RAMON, PEÑA Q. ISMAEL, BOHORQUEZ GONZALEZ SUSANA, PEDRAZA RINCON MERCEDES, CABRERA ORTIZ NATIVIDAD, NORIEGA DE ORDOÑEZ ALIX MARIA, VALENCIA MORENO ALVARO, PEÑA CARRILLO PEDRO, JAIMES DELGADO MARIA DEL ROSARIO, BLANCO MARQUEZ LUIS, MARIN ARENAS JESUS MARTIN, FLOREZ PEDRO ALFONSO Y JAIMES JAIMES RUTH**, señalándolos con la **X** que indica propiedad.

ARTÍCULO TERCERO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 318-4181, anotación 12**, en el sentido de adicionar en comentario "Cuotas"; señalar como "falsa Tradición", la inscripción de la escritura pública No. 357 de fecha 10-11-1993 notaría única de San Andrés y suprimir la **X** que indica propiedad a los adquirentes.

ARTICULO CUARTO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 318-4181, anotación 13**, en el sentido de señalar como especificación del acto "**COMPRAVENTA DE COSA AJENA**", encasillar en la llamada "Falsa Tradición" la escritura pública No. 1359 de 02-06-1994 notaría única de San Andrés y suprimir la **X** que indica propiedad a los adquirentes.

ARTÍCULO QUINTO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 318-4181, anotación 17**, en el sentido de adicionar en la parte de comentario "**CUOTA**".

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

-8-

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-15

ARTICULO SEPTIMO: NOTIFICAR la presente decisión a los señores **BARON PEÑA JOSE NAPOLEON, BLANCO MARQUEZ LUIS, BOHORQUEZ GONZALEZ SUSANA, CABRERA ORTIZ NATIVIDAD, CASANOVA TORRES DAVID, FLOREZ PEDRO ALFONSO, JAIMES DELGADO MARIA DEL ROSARIO, JAIMES JAIMES RUTH, MARIN ARENAS JESUS MARTIN, NIÑO RODRIGUEZ ESPERANZA, NORIEGA DE ORDOÑEZ ALIX MARIA, PEDRAZA RINCON MERCEDES, PEÑA CARRILLO PEDRO, PEÑA Q. ISMAEL, PRIETO TAPIAS LUIS EDUARDO, RANGEL DE PRADA DORIS, ROA GABINO, VALENCIA MORENO HECTOR, VALENCIA MORENO ALVARO, PRADA RAMIRO, RANGEL HERRERA DORIS DEL CARMEN, ROA DE RAMIREZ MARIA LUISA** 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. **318-4181**.

ARTICULO NOVENO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.
COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en San Andrés (Santander), a los veintidós (22) días del mes de Febrero del año dos mil diecisiete (2017).



BELCY BURGOS SANCHEZ
Registradora Seccional de I. P.