RESOLUCION No. 05

(Julio 08 de 2016)

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.2016-03.**

ANTECEDENTES:

Con fecha 06-05-2016 se dictó auto de apertura de la presente actuación administrativa, para efectos de clarificar la situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de **matrícula No. 318-4785 y 318-908.**

En dicho auto se ordenó notificar a los señores **MARTINEZ DE JAIMES SEBASTIANA, JAIMES MARTINEZ PAULA ROSA, JAIMES RINCON CIPRIANO** y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación.

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 DEL DESPACHO 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 transcendentales como la adquisición de derechos.

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

Del contenido de la escritura pública No. Sesenta (60) de fecha 10-06-1987 notaría única de Guaca, inscrita en los folios de matrículas Nos. 318-4785 y 318000908, se tiene que esta es contentiva de un contrato de compraventa mediante el cual **CIPRIANO JAIMES RINCON Y SEBASTIANA MARTINEZ DE JAIMES** transfirieron a título de compraventa a favor de **PABLA ROSA JAIMES MARTINEZ**, los siguientes inmuebles: un lote de terreno junto con la casa en él construida de dos plantas cuya superficie es de 81.00 mts2, identificada con el folio de matrícula No. 318-000908 y cuyos linderos se hicieron constar allí; el derecho de dominio que tiene en el lote denominado "El Alto" ubicado en la fracción de Santo Domingo en el municipio de San Andrés, con una superficie de 5 Has 3.000 mts2 y cuyos linderos se encuentran consignados allí, identificado con el folio de matrícula No. 318-4784 y **SEBASTIANA MARTINEZ DE JAIMES** transfiere las dos terceras partes (2/3 Partes) del predio denominado "QUEBRADA COLORADA", situado en la fracción de Santo Domingo del municipio de San Andrés (Santander), cuya descripción se determinó en dicho título escriturario, identificado con el folio de matrícula No. 318-4785.

Como precio de la venta se señaló la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($274.250.00),** discriminados así: Por la casa, la suma de treinta y un mil doscientos cincuenta pesos ($31.250.00); por el predio denominado "El Alto", la suma de Ciento veintisiete mil pesos ($127.000.00) y por el terreno denominado "Quebrada Colorada", la suma de Ciento Dieciséis Mil pesos ($116.000.00).

Conforme la **CLAUSULA CUARTA** del precitado instrumento público, se tiene: **"Que los vendedores se reservan el derecho al usufructo de los bienes descritos hasta el día de sus fallecimientos: que la compradora queda con la obligación de devolver los citados bienes por partes iguales, ya sea en bienes o en dinero a los señores JUAN DE DIOS, LUIS JESUS CUPERTINO, ISABEL, BEATRIZ, MARIA PRUDENCIA, la misma compradora PAULA ROSA, BENIGNO ALBERTO, CIPRIANO Y LUCILA JAIMES MARTINEZ, después del fallecimiento de los exponentes, sin exigirles ninguna remuneración".**

Confrontada la calificación registral con el contenido del documento soporte legal de la inscripción, se tiene lo siguiente:

En principio, se señaló como número de la escritura el No. 50, por cuanto conforme el contenido de la misma se señaló No. 50 y en letras NUMERO SESENTA, siendo el correcto lo escrito en letras, es decir sesenta (60).

El nombre que aparece en la comparecencia y antefirma como compradora es PABLA ROSA JAIMES MARTINEZ y no PAULA ROSA JAIMES MARTINEZ.

Como acto registrado se sentó en los folios de matrículas referidos, el contrato de compraventa suscrito por los otorgantes enunciados y se omitió la inscripción de los actos correspondientes a la reserva de usufructo y condición resolutoria contenidas en la misma escritura pública No. 60 de fecha 10-06-1987 notaría única de Guaca.

Revisados los derechos de impuesto de registro, se tiene que el interesado sólo canceló por concepto del contrato de compraventa correspondiente al recibo No. 8038314 de 19-06-1987 por valor de $3.116.75. No cancelaron los correspondientes derechos de registro e impuesto de registro por concepto de los actos correspondientes la reserva de usufructo y condición resolutoria.

Por lo anterior, no es dable proceder a sentarla inscripción en los correspondientes folios de matrículas respecto a estos actos, toda vez que, no se cancelaron los correspondientes derechos que el registro de dichos actos ocasionaba.

En este orden de ideas, se procederá sólo a ordenar las correcciones pertinentes en cuanto al número de la escritura y nombre de la compradora.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 318-4785, anotación 01 y 03,** en el sentido de señalar como especificación del acto "Adjudicación sucesión".

ARTICULO SEGUNDO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 318-4785, anotación 04, e**n el sentido de señalar como número correcto de la escritura, el sesenta (60); como nombre de la compradora **JAIMES MARTINEZ PABLA ROSA,** como precio la suma de ciento dieciséis mil pesos ($116.000.00) y adicionar en comentario "**2/3 partes**", por las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTICULO TERCERO: **CORREGIR** el folio de **matrícula No. 318-908, anotación 09,** en el sentido de señalar como apellido correcto de PABLA ROSA, **"Jaimes Martínez".**

ARTICULO CUARTO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 318-908, anotación 10,** en el sentido de señalar como número correcto de la escritura, el sesenta (60), como nombre correcto de la compradora **"JAIMES MARTINEZ PABLA ROSA**" y precio treinta y un mil doscientos cincuenta pesos **($31.250.00).**

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-03

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

ARTICULO SEXTO: NOTIFICAR la presente decisión a los señores **MARTINEZ DE JAIMES SEBASTIANA, JAIMES MARTINEZ PAULA ROSA, JAIMES RINCON CIPRIANO** y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación, advirtiéndoles que contra esta decisión procede el recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos y apelación ante el Director 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 SEPTIMO: Archivar copia de la presente decisión en la carpeta de los folios de **matrícula Nos. 318-4785 Y 318-908.**

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

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Málaga, a los ocho (08) días del mes de Julio del año dos mil dieciséis (2016).

BELCY BURGOS SANCHEZ
Registradora Seccional de I. P.