RESOLUCION No. 03

(JUNIO 09 DE 2016)

Por medio de la cual se decide una actuación administrativa

LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MALAGA (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.2016-02.**

ANTECEDENTES:

Con fecha 28-04-2016 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 Nos. 318-3785 y 318-9637.**

En dicho auto se ordenó notificar a **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA, MENDEZ ESPINOSA NIDIA, MONSALVE MONSALVE EUCLIDES** 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 estudio de la tradición del folio de **matrícula No. 318-3785,** se tiene que como anotación 05, se encuentra inscrita la escritura No. 190 de fecha 23-07-2001 notaria única de Piedecuesta; anotación 06 y 07, la escritura No. 203 de fecha 28-11-2001 notaria de Guaca; anotación 08 y 09, la escritura No. 09 de fecha 11-01-2002 notaría única de Guaca; anotación 10 y 11, la escritura pública No. 120 de fecha 24-09-2010 notaria de Guaca.

En virtud de la inscripción de la anotación 06, se abrió el folio de matrícula No. **318-9637**; anotación 08, el folio de matrícula No. 318-9654 y por la anotación 11, se inmatricularon los predios **con matrículas Nos. 318-10628, 318-10629 y 318-10630.**

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

Mediante escritura pública No.1390 de fecha 23-07-02001 notaria única de Piedecuesta, **DELGADO MONSALVE MARIA DEL SOCORRO** transfirió a título de compraventa a favor de **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA**, el derecho de dominio, propiedad y posesión de un lote de terreno cuya descripción se encuentra contenida en dicho título escriturario.

Por escritura pública No. 203 de fecha 28-11-2001 notaria única de Guaca, **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA** transfiere a título de compraventa a favor de **JAIMES MARTINEZ CIPRIANO**, el derecho de dominio que tiene sobre un lote de terreno de 111.50 mts2 que hace parte del globo de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. 318-3785.

En la misma escritura la vendedora determina la parte restante que se reserva consistente en un lote de terreno de área 163.50 mts2 y cuyos linderos se encuentran contenidos allí.

Posteriormente **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA** transfiere a título de compraventa a favor de **BUENO JEREZ JAIRO ALDEMAR**, el derecho de dominio que tiene en un lote de terreno de 108.2 mts2 que hace parte del globo de mayor extensión y a la vez identifica la vendedora la parte restante consistente en un lote de terreno cuya área es de 55 mts2 y cuyos linderos se hicieron consignar allí.

Por escritura No. 120 de fecha 24-09-2010 notaria de Guaca, se tiene que la titular del derecho de dominio señora **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA** actualizó el área a 139 mts2 y por la misma escritura constituyó propiedad horizontal.

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-02

De la tradición del folio de matrícula No. 318-9637, se tiene que como anotación 01, se encuentra inscrita la escritura No. 203 de fecha 28-11-2001 notaria de Guaca y como anotación 02, l escritura No. 67 de fecha 20-05-2004 notaría de Guaca.

Como bien se referenció la escritura No. 203 de fecha 28-11-2001 notaria única de Guaca, se concreta a la compraventa efectuada por **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA** a favor de **JAIMES MARTINEZ CIPRIANO**.

La escritura No. 67 de fecha 20-05-2004 notaria de Guaca, se concreta al acto de resciliación de la escritura No. 203 de fecha 28-11-2001, es decir, de la compraventa.

Teniendo en cuenta que la escritura No. 203 de fecha 28-11-2001 notaria única de Guaca, fue la que originó la apertura del folio de matrícula No. 318-9637, se tiene que al ser resciliada de común acuerdo por los otorgantes mediante escritura No. 67 de fecha 20-05-2004 notaria de Guaca, las cosas vuelven al estado anterior, es decir, al globo de terreno y por ende el folio de matrícula que había nacido a la vida jurídica registralmente debe cerrarse.

Revisado el estado jurídico del folio de matrícula No. 318-9637, se advierte que este se encuentra activo cuando conforme a lo expuesto debe estar cerrado.

De igual manera, se observa que al abrir el folio de matrícula No. 318-9637, se determinó como folio matriz los Nos. 318-3785 y 318-5922, cuando en realidad de verdad el folio de matrícula No. 318-9637 nació a la vida jurídica como segregación del folio de matrícula No. 318-3785.

Ahora bien, es claro que el procedimiento registral dado a la escritura No. 67 de fecha 20-05-2004 notaria de Guaca adolece de inconsistencia, toda vez que, se omitió sentar el registro de la escritura No. 67 de fecha 20-05-2004 notaría de Guaca, en el folio de matrícula matriz No. 318-3785, toda vez que, la escritura que se resciliaba se encontraba inscrita como anotación 06 del folio de matrícula precitado.

Al cerrarse el folio de matrícula No. 318-9637, las cosas vuelven al estado anterior y por ello debía sentarse en el folio No. 318-3785, la inscripción de la escritura de Resciliación No. 67 de fecha 20-05-2004 notaria de Guaca.

Significa lo anterior que el área del lote transferido a **JAIMES MARTINEZ CIPRIANO**, forma parte nuevamente del área del globo de terreno de propiedad de **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA**, porque la compraventa parcial efectuada se dejó sin efecto de común acuerdo por los otorgantes.

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-02

Con sobrada razón la titular del derecho de dominio **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA**, al momento de constituir la propiedad horizontal y al determinar el globo de terreno sobre el cual se levantaba la misma, actualiza el área del predio y precisa que en esta área no se modifica o altera la compraventa contenida en la escritura No. 09 de fecha 11-01-2002 notaria única de Guaca; es decir, en dicho globo de terreno ya estaba excluida la compraventa parcial efectuada por escritura No. 09 de fecha 11-01-2002 notaria de Guaca. Única compraventa parcial excluida por cuanto la compraventa parcial contenida en la escritura pública No. 203 de fecha 28-11-2001 había sido resciliada por escritura No. 67 de fecha 20-05-2004 notaria de Guaca.

Expuestas de esta forma las cosas, resulta claro para esta oficina que deben subsanarse las inconsistencias en que se incurrió, para que cada folio de matrícula refleje la veracidad de su situación jurídica.

De igual manera, al corregirse la tradición del folio matriz No. 318-3785, deberá corregirse la complementación de los folios de matrícula originados en virtud de la propiedad horizontal Nos. 318-10628, 318-10629 y 318-10630.

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. 318-3785,** en el sentido de sentar la inscripción de la escritura pública No. 67 de fecha 20-05-2004 notaria de Guaca, radicación 241 de fecha 02-06-2004, como **anotación 10**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTICULO SEGUNDO: TENER en el folio de **matrícula No. 318-3785**, como **anotación 11 y 12,** la inscripción de la escritura No. 120 de fecha 24-09-2010 notaria de Guaca, correspondiente a los actos de actualización de área y constitución de reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO TERCERO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 318-9637,** en el sentido de señalar como único folio matriz el **No. 318-3785 y CERRAR el folio de matrícula No. 318-9637.**

ARTICULO CUARTO: CORREGIR los folios de matrícula **Nos. 318-10628, 318-10629 y 318-10630,** en el sentido de adicionar en la complementación la inscripción de la escritura No. 67 de fecha 20-05-2004 notaria de Guaca, inscrita en el folio matriz **No. 318-3785 como anotación 10.**

Continuación decisión EXPEDIENTE 318-A.A.2016-02

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

ARTICULO SEXTO: NOTIFICAR la presente decisión a **MENDEZ ESPINOSA EDDY ESPERANZA, MENDEZ ESPINOSA NIDIA, MONSALVE MONSALVE EUCLIDES** 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. 318-3785, 318-9637, 318-10628, 318-10629 Y 318-10630.**

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

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Málaga, a los nueve (09) días del mes de Junio del año dos mil dieciséis (2016).

BELCY BURGOS SANCHEZ
Registradora Seccional de I. P.