



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS SECCIONAL
DE ANDRES- SANTANDER**

NOTIFICACION POR AVISO

Señoras:

**MARIA LUISA CASTELLANOS CARVAJAL
CARMEN CECILIA MARTINEZ DE ZAMBRANO**

**Finca: LAS AGUADAS
Vereda: Centro
San Andrés - Santander.**

REF: NOTIFICACION POR AVISO RESOLUCION N° 023 DEL 04/10/2021.

Por intermedio de éste **AVISO** se les notifica la Resolución Veintitrés (23) de 04/10/2021, proferido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, por medio de la cual se decide a **ACTUACION ADMINISTRATIVA 318-A-A-2021-08**, advirtiendo que contra esta decisión procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y apelación ante el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La presente notificación tiene un término de fijación y publicación de cinco (5) días, se entiende surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de desfijación de este aviso.

Lo anterior en cumplimiento de lo establecido por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Art. 69 Ley 1437 de 2011).

Se fija este aviso hoy, Doce (12) de Octubre de dos mil veintiuno (2021), siendo las ocho (8:00 A.M) de la mañana.

El Registrador

NELSON DE JESUS SARABIA PEDRAZA



RESOLUCION N° 023

(04/10/2021)

Por medio de la cual se decide una Actuación Administrativa.

EL REGISTRADOR 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, **EXPEDIENTE 318-A-A-2021-08.**

ANTECEDENTES:

Con fecha 18/05/2021 se dictó auto de apertura de la presente Actuación Administrativa, para efectos de clarificar la situación jurídica de los inmuebles con Matricula Inmobiliaria **318-4159.**

Dentro de la citada actuación se ordenó notificar a los señores **MARIA LUISA CASTELLANOS CARVAJAL Y CARMEN CECILIA MARTINEZ DE ZAMBRANO** y a los **TERCEROS INTEDERTEMINADOS** que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación.

Publicado el auto de Apertura y de pruebas dictados dentro de la actuación administrativa en la página Web de la Entidad, ningún interesado determinado o indeterminado dio aplicación al parágrafo del artículo 38 de la Ley 1437 de 2011 con la finalidad de que fuera reconocido para actuar o para aportar prueba alguna.

Así, 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 REGISTRADOR

En la legislación colombiana el registro de la propiedad cumple con varias finalidades; una de ellas es la que 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.

-2-

CONTINUACION DECISION EXPEDIENTE 318-A-A-2021-08

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:

Que por solicitud de un certificado especial de pertenencia del folio de matrícula inmobiliaria 318-4159, radicado bajo el turno 2021-318-1-1424 de fecha 11/05/2021, se efectuó revisión y estudio a la tradición del folio de matrícula en mención encontrando lo siguiente:

Como anotación 01 se encuentra inscrito el registro de la sentencia del 22/08/1945 del Juzgado Promiscuo de San Andrés. Registrada el 09/09/1947. A la partida N° 12/1947 del Libro de Causas Mortuorias, Especificando en la Naturaleza Jurídica del Acto como una Adjudicación en Sucesión **DE: CARVAJAL DE CASTELLANOS MARIA PRESENTACIÓN A: CASTELLANOS CARVAJAL MARIA LUISA (X) A: CASTELLANOS CARVAJAL JUANA (X) A: CASTELLANOS CARVAJAL JOSE VICENTE (X) A: TARAZONA LUIS EMILIO (X)**. Este último se debe excluir, toda vez que el representa la misma cuota de María Luisa Castellanos Carvajal.

Que al observar el registro de la mencionada Sentencia, es decir la partida 12/1947 del Libro de Causas Mortuorias, se observa que al margen del mismo no se encuentra inscrito registro alguno respecto del predio denominado **LAS GUADUAS**

Que al realizar el estudio del folio de matrícula inmobiliaria 318-4159, se encontró que se efectuó la apertura de dos folios de matrícula inmobiliaria sobre el predio en referencia, para las cuotas de José Vicente Castellanos Carvajal (318-1554) y de Juana Castellanos de Moreno (318-6260).

Como anotación 02, se encuentra inscrito el registro de la Escritura N° 015 del 05/02/1974. Notaria 2ª de San Andrés. Registrada el 15/03/1974. A la partida

-3-

CONTINUACION DECISION EXPEDIENTE 318-A-A-2021-08

52/1974. Libro primero principal de San Andrés, Especificando en la Naturaleza Jurídica del Acto como una Compraventa Derechos y Acciones en la sucesión de María Luisa Castellanos y Emilio Tarazona **DE: TARAZONA OSORIO TORCUATRO A: CABALLERO CABALLERO TEOFILIO (I)**. Identificando al adquirente con la X que indica propiedad, siendo lo correcto su identificación con la "I" de derecho incompleto, toda vez que estamos frente a la llamada falsa tradición.

Como anotación 03 se encuentra inscrito el registro de la Escritura N° 31 del 04/03/1986. Notaria de San Andrés. Registrada el 20/03/1986, Radicado 1986-125 Especificando en la Naturaleza Jurídica del Acto como Compraventa Derechos y Acciones en la sucesión de María Luisa Castellanos y Emilio Tarazona **DE: CABALLERO CABALLERO TEOFILO A: CABALLERO DE LEON CARMEN (I)**. Igualmente se Identificó al adquirente con la X que indica propiedad, siendo lo correcto su identificación con la "I" de derecho incompleto, toda vez que estamos frente a la llamada falsa tradición.

Como anotación 04 se encuentra inscrito el registro de la Sentencia del 17/11/1993. Juzgado Promiscuo Municipal de San Andrés. Registrada el 23/11/1993. Radicado 1993-661, Especificando en la Naturaleza Jurídica del Acto como Adjudicación Sucesión Derechos y Acciones en la sucesión de María Luisa Castellanos y Luis Emilio Tarazona Castellanos **DE: LEON AGUILLON JUAN BAUTISTA A: LEON CABALLERO CENAIDA (I) A: LEON CABALLERO MARGARITA (I) A: LEON CABALLERO RUBEN (I)**. No se identificó a los adjudicatarios con la I de derecho incompleto, ya que se trata de una falsa tradición, por lo tanto se hace necesario adicionar la I que indica derecho incompleto.

Como anotación 05 se encuentra inscrito el registro de la Escritura N° 22 del 20/01/2000. Notaria 1ª de San Andrés. Registrada el 01/02/2000. Radicado 2000-031, Especificando en la Naturaleza Jurídica del Acto como Compraventa Derechos Herenciales en la sucesión de María Luisa Castellanos y Luis Emilio Tarazona Castellanos **DE: LEON CABALLERO CENAIDA DE: LEON**

-4-

CONTINUACION DECISION EXPEDIENTE 318-A-A-2021-08

CABALLERO MARGARITA DE: LEON CABALLERO RUBEN A: CASTILLO MATAJIRA LUIS ALBERTO (I) A: ORTIZ DE CASTILLO MARIA MATILDE (I).

Igualmente no se identificó a los adjudicatarios con la I de derecho incompleto, ya que se trata de una falsa tradición, por lo tanto se hace necesario adicionar la I que indica derecho incompleto.

Como anotación 06 se encuentra inscrito el registro de la Escritura N° 54 del 13/04/2005. Notaria 1ª de San Andrés. Registrada el 27/05/2005. Radicado 2005-248, Especificando en la Naturaleza Jurídica del Acto como Compraventa Derechos Herenciales en la sucesión de María Luisa Castellanos y Luis Emilio Tarazona Castellanos **DE: CASTILLO MATAJIRA LUIS ALBERTO DE: ORTIZ DE CASTILLO MARIA MATILDE A: CACERES FERNANDEZ ALEJANDRO (I) A: MARTINEZX CABALLERO MARTHA ISABEL (I).**

Como anotación 07 se encuentra inscrito el registro de la Escritura (sin número) del 02/12/2005. Notaria 1ª de San Andrés. Registrada el 02/02/2006. Radicado 2006-052, Especificando en la Naturaleza Jurídica del Acto como Compraventa Derechos Herenciales en la sucesión de María Luisa Castellanos y Luis Emilio Tarazona Castellanos **DE: MARTINEZ CABALLERO MARTHA ISABEL A: MARTINEZ DE ZAMBRANO CARMEN CECILIA (I).** Identificando a la adquirente con la X que indica propiedad, siendo lo correcto su identificación con la "I" de derecho incompleto, toda vez que estamos frente a la llamada falsa tradición.

Verificado el documento que reposa en la carpeta de antecedentes registrales el número de la Escritura Pública es el N° 223, número que se debe adicionar en el folio de matrícula inmobiliaria.

Así las cosas, se hace necesario proceder a corregir el folio de matrícula inmobiliaria, a fin de que el mismo exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien, tal como lo ordena el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 y conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva, se

-5-

CONTINUACION DECISION EXPEDIENTE 318-A-A-2021-08

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR el folio de matrícula inmobiliaria 318-4159, en la anotación 02, en el sentido de eliminar la X de propiedad y en su defecto identificar la adquirente con la "I" de derecho incompleto, atendiendo lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO: CORREGIR el folio de matrícula inmobiliaria 318-4159, en la anotación 03, en el sentido de adicionar en comentario derechos y acciones en la sucesión de María Luisa Castellanos y Emilio Tarazona, eliminar la X que indica propiedad y en su defecto identificar la adquirente con la I de derecho incompleto, atendiendo lo preceptuado en la parte motiva de la presente providencia.

ARTÍCULO TERCERO: CORREGIR el folio de matrícula inmobiliaria 318-4159, en las anotaciones 04 y 05 en el sentido de identificar a los adquirentes con la "I" de derecho incompleto, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO CUARTO: CORREGIR el folio de matrícula inmobiliaria 318-4159, en la anotación 06, en el sentido de adicionar en comentario sucesión de María Luisa Castellanos y Luis Emilio Tarazona Castellanos, atendiendo lo preceptuado en la parte motiva de la presente providencia.

ARTICULO QUINTO: CORREGIR el folio de matrícula inmobiliaria 318-4159, en la anotación 07 el sentido de incluir el número de escritura "223, adicionar en comentario Sucesión de María Luisa Castellanos y Luis Emilio Tarazona Castellanos en adquirentes eliminar la X que indica propiedad y en su defecto adicionar la "i" de derecho incompleto, atendiendo lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

-6-

CONTINUACION DECISION EXPEDIENTE 318-A-A-2021-08

ARTICULO SEXTO: TENER en cuenta que las cuotas adjudicadas en la anotación 01, del folio de Matricula Inmobiliaria 318-4159 al señor **JOSE VICENTE CASTELLANOS CARVAJAL**, se le asignó la M.I. 318-1554, como cuota alinderada y a **JUANA CASTELLANOS DE MORENO**, se le asignó la M.I. 318-6260, igualmente como cuota alinderada, folios de matrícula inmobiliaria que actualmente se encuentran **CERRADOS**, por un englobe efectuado mediante Sentencia del 11/09/1968 del Juzgado Civil Municipal de San Andrés, razón por la cual no se tienen en cuenta como titulares para el folio de matrícula inmobiliaria 318-4159, error cometido al momento de realizar el traslado de la tradición del antiguo sistema al folio cartulina, toda vez que no se hizo anotación al margen de las matricula ya asignadas. Igualmente se debe excluir como adjudicatario al señor **LUIS EMILIO TARAZONA**, acatando lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO SEPTIMO Hacer las salvedades respectivas dejando constancia de la fecha y número de la presente Resolución.

ARTICULO OCTAVO: NOTIFICAR la presente decisión a los señores **MARIA LUISA CASTELLANOS CARVAJAL Y CARMEN CECILIA MARTINEZ DE ZAMBRANO** y a los **TERCEROS INDETERMINADOS** de conformidad con lo previsto en el artículo 69 inciso 2 de la Ley 1437 de 2011, advirtiéndoles que contra la presente decisión proceden los recursos previstos en el artículo 74 de la ley 1437 de 2011.

ARTICULO NOVENO: Archívese copia de la presente decisión en la carpeta del folio de matrícula inmobiliaria 318-4159.

ARTICULO DECIMO: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su EJECUTORIA.

-7-

CONTINUACION DECISION EXPEDIENTE 318-A-A-2021-08

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en San Andrés – Santander a los cuatro (04) días del mes de Octubre de dos mil veintiuno (2021).



NELSON DE JESUS SARABIA PEDRAZA

Registrador Seccional de I: P: