

**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**EXPEDIENTE No. 300-A.A.2023-106**

Resolución No. **00164** del **10 ABR 2024**

Por la cual se decide una Actuación Administrativa.

Expediente: 300- A.A.2023-106

**EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**  
**DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA**

En ejercicio de las facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1437 de 2011 y 1579 de 2012, procede a decidir la presente actuación administrativa,

**ANTECEDENTES**

Con Auto N° 000208 de fecha 15-09-2023 se dictó auto de apertura N° 300-A.A.2023-106, en razón a que, la **Doctora LEYZA VALBUENA TORO**, abogada calificadora de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bucaramanga, solicitó con Turno de Corrección 2023-300-3-1700 del 11-09-2023, se modifique la **anotación N° 3 del Folio de Matrícula 300-168416**, respecto de la inscripción de la Escritura N° 488 del 15-03-1999 de la Notaria Octava de Bucaramanga, inscrita con el Turno de radicación 1999-300-6-19129 del 23-04-1999, contentiva de Compraventa Nuda Propiedad y Reserva de Usufructo, De CLARA CASTELLANOS OVIEDO a favor de DORIS INES, EMILIANO y ARNULFO SANCHEZ CASTELLANOS, por valor de \$ 3.168.000, toda vez que al inscribir dicho instrumento público se omitió el registro de la Reserva del Usufructo.

De otra parte se solicita se modifique la inscripción de la **anotación N° 8 del Folio de Matrícula 300-168416**, respecto de la inscripción de la Escritura N° 4934 del 23-09-2019 de la Notaria Séptima de Bucaramanga, inscrita con el Turno de radicación 2019-300-6-39725 del 15-10-2019, contentiva de Compraventa respecto de la Nuda Propiedad sobre el 33.33%, anotación en la que se indicó el código de naturaleza jurídica 0307, Compraventa Derechos de Cuota, siendo lo transferido, es la Nuda Propiedad sobre ese porcentaje.

Conforme a los anexos que obran en el expediente, se tiene que, se han efectuado las notificaciones y publicaciones del caso, llegando así el momento oportuno para que esta Oficina profiera su decisión, previa valoración de las pruebas allegadas al mismo.

**PRUEBAS:**

Mediante Auto N° 000276 de fecha 19 de octubre de 2023, se decretaron las siguientes pruebas:

Pruebas aportadas:



**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**EXPEDIENTE No. 300-A.A.2023-106**

- ✓ No se aportó ninguna prueba.

**Pruebas de Oficio:**

- ✓ Copia de la Escritura Pública N° 488 del 15-03-1999 de la Notaria Octava de Bucaramanga.
- ✓ Copia de la Escritura Pública N° 4934 del 23-09-2019 de la Notaria Séptima de Bucaramanga.
- ✓ Así como los demás documentos inscritos que conforman la carpeta de antecedentes del Folio con matrícula inmobiliaria N° 300-168416, que reposan en la Oficina de Registro de Bucaramanga.
- ✓ El Certificado de Tradición del mismo folio de matrícula.

**ARGUMENTOS DE LA SOLICITANTE**

Que, la **Doctora LEYZA VALBUENA TORO**, abogada calificadora de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bucaramanga, solicitó con Turno de Corrección 2023-300-3-1700 del 11-09-2023, se modifique la **anotación N° 3 del Folio de Matrícula 300-168416**, respecto de la inscripción de la Escritura N° 488 del 15-03-1999 de la Notaria Octava de Bucaramanga, inscrita con el Turno de radicación 1999-300-6-19129 del 23-04-1999, contentiva de Compraventa Nuda Propiedad y Reserva de Usufructo, De **CLARA CASTELLANOS OVIEDO** a favor de **DORIS INES, EMILIANO y ARNULFO SANCHEZ CASTELLANOS**, por valor de \$ 3.168.000, toda vez que al inscribir dicho instrumento público se omitió el registro de la Reserva del Usufructo.

De otra parte se solicita se modifique la inscripción de la **anotación N° 8 del Folio de Matrícula 300-168416**, respecto de la inscripción de la Escritura N° 4934 del 23-09-2019 de la Notaria Séptima de Bucaramanga, inscrita con el Turno de radicación 2019-300-6-39725 del 15-10-2019, contentiva de Compraventa respecto de la Nuda Propiedad sobre el 33.33%, anotación en la que se indicó el código de naturaleza jurídica 0307, Compraventa Derechos de Cuota, siendo lo transferido, es la Nuda Propiedad sobre ese porcentaje.

**CONSIDERACIONES DEL REGISTRADOR**

Que estudiado el contenido de la Escritura Pública N° 488 del 15-03-1999 de la Notaria Octava de Bucaramanga, se verificó que esta es contentiva de Compraventa respecto del inmueble con Matrícula Inmobiliaria 300-168416, sobre la Nuda Propiedad y Reserva de Usufructo, De **CLARA CASTELLANOS OVIEDO** a favor de **DORIS INES, EMILIANO y ARNULFO SANCHEZ CASTELLANOS**, por valor de \$ 3.168.000.

**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA  
EXPEDIENTE No. 300-A.A.2023-106**

Que revisada la calificación dada al instrumento en comento se tiene que al momento de registrar en la **anotación N° 3 del Folio 300-168416**, se indicó en especificación, modo de adquisición, Compraventa con el código 101, no siendo este el acto indicado en dicho instrumento público, ya que se transfiere es el Derecho del 100% de la Nuda Propiedad y la vendedora CASTELLANOS OVIEDO CLARA se reserva el Usufructo sobre el 100%, razón por la cual se deberá ordenar modificar el código de naturaleza jurídica utilizado para la época, para Compraventa de la Nuda Propiedad.

De otra parte se tiene que se deberá de inscribir como **anotación N° 4 del Folio 300-168416**, la reserva del Usufructo a la señora CASTELLANOS OVIEDO CLARA, marcándole la X de propietaria, sobre el 100%, utilizando el código de naturaleza jurídica para la época.

Que se deberá ordenar se corran las anotaciones posteriores a la anotación N° 4 del Folio 300-168416, quedando 11 anotaciones en total en dicho Folio de matrícula.

De otra parte se tiene que la **anotación N° 8 del Folio 300-168416**, al inscribir la Escritura Pública N° 4934 del 23-09-2019 de la Notaria Séptima de Bucaramanga, se indicó en la especificación, modo de adquisición, el código 0307, Compraventa Derechos de Cuota, no siendo esto lo que se transfiere, ya que es sobre la Nuda propiedad, respecto del 33,33%, razón por la cual se deberá ordenar se modifique dicha inscripción en cuanto al código o lo que se transfiere.

El artículo **49** de la Ley 1579 de 2012 ordena que "El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien".

Como se ha solicitado y usado por terceros Certificados de Tradición y Libertad respecto del Folio 300-168416, es necesario tener a los peticionarios y usuarios de dichos certificados, como Terceros Indeterminados que pueden verse afectados con lo resuelto en la presente Actuación Administrativa, debe también notificárselos de la decisión en la forma indicada por el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR** modificar la inscripción de la anotación N° 3 del Folio 300-168416, en el sentido de modificar el código de naturaleza jurídica utilizado para la época, para Compraventa de la Nuda Propiedad, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.



**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**EXPEDIENTE No. 300-A.A.2023-106**

**ARTÍCULO SEGUNDO:** ORDENAR inscribir como anotación N° 4 en el Folio 300-168416, la Escritura Pública N° 488 del 15-03-1999 de la Notaria Octava de Bucaramanga, con el Turno de radicación 1999-300-6-19129 del 23-04-1999, contentiva de Reserva de Usufructo, A CLARA CASTELLANOS OVIEDO, identificada con la C.C. N° 27.945.597, marcándosele la X de propietaria, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO** ORDENAR modificar la inscripción de la anotación N° 8 del Folio 300-168416, en el sentido de indicar el código de naturaleza jurídica utilizado para la época respecto de la Compraventa de la Nuda Propiedad, cuota sobre el 33.33%, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.

**ARTÍCULO CUARTO:** ORDENAR correr las anotaciones desde la N° 4 a la 10 del Folio 300-168416, quedando un total de 11 anotaciones en dicho Folio de Matrícula, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.

**ARTÍCULO QUINTO:** HACER las salvedades respectivas, dejando constancia de la fecha y número de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEXTO:** NOTIFICAR la presente decisión a:

- ✓ CLARA CASTELLANOS OVIEDO, identificada con la C.C. N° 27.945.597.
- ✓ DORIS INES SANCHEZ CASTELLANOS, identificada con la C.C. N° 63.489.945.
- ✓ EMILIANO SANCHEZ CASTELLANOS, identificado con la C.C. N° 91.291.386.
- ✓ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ARNULFO SANCHEZ CASTELLANOS, identificado con la C.C. N° 91.231.644.
- ✓ ISNARDO SANCHEZ CARTAGENA, identificado con la C.C. N° 91.541.554.
- ✓ LEYDY SANCHEZ CARTAGENA, identificada con la C.C. N° 1.098.636.874.
- ✓ DIEGO SANCHEZ CARTAGENA, identificado con la C.C. N° 1.095.947.210.

Advirtiéndoles que contra esta decisión procede el **Recurso de Reposición** ante el Registrador de Instrumentos Públicos y **Apelación** ante la Dirección Técnica de Registro-Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro, que pueden interponer ante esta Oficina de Registro de Bucaramanga, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación. (Artículo 74 y siguientes CPACA).

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Para la notificación de **TERCEROS INDETERMINADOS**, sùrtase ella mediante publicación de esta providencia en un diario de amplia circulación nacional o local y en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011.

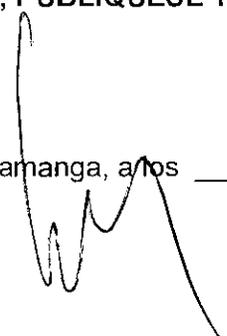
**ARTÍCULO OCTAVO:** ARCHIVAR copia de esta Resolución en el Folio de Matrícula N° 300-168416.

**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**EXPEDIENTE No. 300-A.A.2023-106**

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

**NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Bucaramanga, a los 10 ABR 2024



**EDGAR GUILLERMO RODRÍGUEZ BORRAY**  
**Registrador Principal de I. P. de Bucaramanga**

Revisó y Aprobó: Dr. Edgar Guillermo Rodríguez B.  
Proyectó y elaboró: Dra. S. Awad.