

**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No.
300-A.A.2023-18**

Resolución N° **000349** del **31 JUL 2023**

Por la cual se decide una Actuación Administrativa.

Expediente: 300- A.A.2023-18

**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° 000030 de fecha 10-02-2023 se dictó auto de apertura N° 300-A.A.2023-18, en razón a que, **OLGA LUCIA GUALDRON ARIAS, identificada con la C.C. N° 63.348.241**, solicitó con Turno 2023-300-3-173 del 06-02-2023, se modifique el **Folio 300-204780, anotación N° 13**, toda vez que al registrar la Escritura N° 1197 del 09-03-2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, contentiva de Compraventa, con el turno de radicación 2009-300-6-11072 del 12-03-2009, se inscribió lo Transferido a cada uno de los compradores, en cuanto a la Nuda Propiedad y el Usufructo, así:

- ✓ **ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852, LA NUDA PROPIEDAD, SIENDO LO CORRECTO EL USUFRUCTO.**
- ✓ **GUALDRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241, EL DERECHO DE USUFRUCTO, SIENDO LO CORRECTO LA NUDA PROPIEDAD.**
- ✓ **GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749, EL DERECHO DE USUFRUCTO, SIENDO LO CORRECTO LA NUDA PROPIEDAD.**
- ✓ **PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614, LA NUDA PROPIEDAD, SIENDO LO CORRECTO EL USUFRUCTO.**
- ✓ **PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240, EL DERECHO DE USUFRUCTO, SIENDO LO CORRECTO LA NUDA PROPIEDAD.**
- ✓ **PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377, EL DERECHO DE USUFRUCTO, SIENDO LO CORRECTO LA NUDA PROPIEDAD.**

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° 000096 de fecha 5 de junio de 2023, se decretaron las siguientes pruebas:

Pruebas aportadas:



**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No.
300-A.A.2023-18**

- ✓ Copia simple de la Escritura N° 1197 del 09-03-2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga.
- ✓ Certificado del Folio 300-204780.
- ✓ Formulario de calificación de fecha 13-03-2009.

Pruebas de Oficio:

- ✓ Copia de la Escritura N° Escritura N° 1197 del 09-03-2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga.
- ✓ Así como los demás documentos inscritos que conforman la carpeta de antecedentes del Folio con matrícula inmobiliaria N° 300-204780, que reposan en la Oficina de Registro de Bucaramanga.
- ✓ El Certificado de Tradición del mismo folio de matrícula.

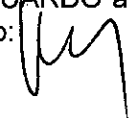
ARGUMENTOS DE LA SOLICITANTE

Que, **OLGA LUCIA GUALDRON ARIAS**, identificada con la C.C. N° 63.348.241, solicitó con Turno 2023-300-3-173 del 06-02-2023, se modifique el Folio 300-204780, anotación N° 13, toda vez que al registrar la Escritura N° 1197 del 09-03-2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, contentiva de Compraventa, con el turno de radicación 2009-300-6-11072 del 12-03-2009, se inscribió lo Transferido a cada uno de los compradores, en cuanto a la Nuda Propiedad y el Usufructo, así:

- ✓ ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852, LA NUDA PROPIEDAD, SIENDO LO CORRECTO EL USUFRUCTO.
- ✓ GUALDRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241, EL DERECHO DE USUFRUCTO, SIENDO LO CORRECTO LA NUDA PROPIEDAD.
- ✓ GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749, EL DERECHO DE USUFRUCTO, SIENDO LO CORRECTO LA NUDA PROPIEDAD.
- ✓ PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614, LA NUDA PROPIEDAD, SIENDO LO CORRECTO EL USUFRUCTO.
- ✓ PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240, EL DERECHO DE USUFRUCTO, SIENDO LO CORRECTO LA NUDA PROPIEDAD.
- ✓ PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377, EL DERECHO DE USUFRUCTO, SIENDO LO CORRECTO LA NUDA PROPIEDAD.

CONSIDERACIONES DEL REGISTRADOR

Que estudiado el contenido de la Escritura Pública N° 1197 del 09-03-2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, se verificó que esta es contentiva de Compraventa, respecto del 100% del Derecho Real de Dominio, sobre el inmueble con Matrícula Inmobiliaria 300-204780, por valor de \$14.600.000, De ARIZA CARDENAS ROCIO y TORRES GUEVARA EDUARDO a favor de las siguientes personas y en las siguientes proporciones para cada uno:



RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No.
300-A.A.2023-18

- ✓ ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852, EL USUFRUCTO, (50%).
- ✓ GUADRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241, LA NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749, LA NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614, EL USUFRUCTO, (50%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240, LA NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377, LA NUDA PROPIEDAD, (25%).

Que revisada la calificación dada al instrumento en comento se tiene que se registró Compraventa en la anotación N° 13 del Folio 300-204780, sin indicar el porcentaje transferidos a estos y en la participación en cuanto a la Nuda Propiedad y Usufructo así:

- ✓ ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852, LA NUDA PROPIEDAD.
- ✓ GUADRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241, EL DERECHO DE USUFRUCTO.
- ✓ GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749, EL DERECHO DE USUFRUCTO.
- ✓ PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614, LA NUDA PROPIEDAD.
- ✓ PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240, EL DERECHO DE USUFRUCTO.
- ✓ PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377, EL DERECHO DE USUFRUCTO.

Lo anterior no corresponde con lo indicado en la Escritura Pública N° 1197 del 09-03-2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, la cual indica que se transfiere a cada uno de los compradores así:

- ✓ ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852, EL USUFRUCTO, (50%).
- ✓ GUADRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241, LA NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749, LA NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614, EL USUFRUCTO, (50%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240, LA NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377, LA NUDA PROPIEDAD, (25%).

De otra parte se tiene que se registró una sola anotación (anotación N° 13), en el Folio 300-204780, con el Código de naturaleza jurídica, 0125, "Compraventa", debiéndose de inscribir dos anotaciones, así:

1. Con el Código de Naturaleza jurídica, "0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD" por valor de \$14.600.000, (Junto con el Usufructo), a los señores:

- ✓ GUADRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377, NUDA PROPIEDAD, (25%).

2. Con el Código de Naturaleza jurídica, "0310 COMPRAVENTA USUFRUCTO" por valor de \$14.600.000, (Junto con la Nuda Propiedad), a los señores:

- ✓ ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852, USUFRUCTO, (50%).
- ✓ PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614, USUFRUCTO, (50%).

**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No.
300-A.A.2023-18**

Por lo anterior se deberá ordenar suprimir en el modo de adquisición, **anotación N° 13 del Folio 300-204780**, el código de naturaleza jurídica 0125, Compraventa, e incluir en su lugar, el **"0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD"** por valor de \$14.600.000, indicándose en el comentario, (Junto con el Usufructo), a los señores:

- ✓ GUADRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377, NUDA PROPIEDAD, (25%).

Es de anotar que en la anotación N° 13 del Folio 204780, se deberá ordenar suprimir a **ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852 Y PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614.**

Se deberá ordenar que como **anotación N° 14 en el Folio 300-204780**, quede inscrita la Compraventa del Usufructo, con el Código de naturaleza jurídica, **"0310 COMPRAVENTA USUFRUCTO"** por valor de \$14.600.000, indicándose en el comentario, (Junto con la Nuda Propiedad), con el Turno de radicación 2009-300-6-11072 del 12-03-2009, Escritura N° 1197 del 09-03-2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, a los señores:

- ✓ ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852, USUFRUCTO, (50%).
- ✓ PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614, USUFRUCTO, (50%).

Teniendo en cuenta que posterior a la anotación a crear, se tiene la anotación N° 14, contentiva de Cancelación por voluntad de las partes, Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía, la cual deberá correrse, quedando como anotación N° 15, de acuerdo al principio de prioridad o rango establecido en el Artículo 3° Literal c de la Ley 1579/2012, Estatuto Registral el cual reza:

"Prioridad o rango. El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;"

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 300-204780, 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,



RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No.
300-A.A.2023-18

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR modificar la inscripción de la anotación N° 13 del Folio 300-204780, respecto del Código de Naturaleza Jurídica, de 0125, Compraventa, por el de, "0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD" por valor de \$14.600.000, indicándose en el comentario, (Junto con el Usufructo), a los señores:

- ✓ GUADRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240, NUDA PROPIEDAD, (25%).
- ✓ PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377, NUDA PROPIEDAD, (25%).

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR inscribir como anotación N° 14 del Folio 300-204780, con el Código de Naturaleza Jurídica, "0310 COMPRAVENTA USUFRUCTO" por valor de \$14.600.000, indicándose en el comentario, (Junto con la Nuda Propiedad), con el Turno de radicación 2009-300-6-11072 del 12-03-2009, Escritura N° 1197 del 09-03-2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, a los señores:

- ✓ ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852, USUFRUCTO, (50%).
- ✓ PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614, USUFRUCTO, (50%).

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR correr la anotación N° 14 del Folio 300-204780, la cual quedara como anotación N° 15, por las razones expuestas anteriormente.

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

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR la presente decisión a:

- ✓ ARIAS DE PEÑARANDA MARIA TERESA - CC 41.337.852.
- ✓ GUADRON ARIAS OLGA LUCIA - CC 63.348.241.
- ✓ GUALDRON ARIAS CARLOS FERNANDO - CC 91.274.749.
- ✓ PEÑARANDA BAYONA MIGUEL EMIRO - CC 19.065.614.
- ✓ PEÑARANDA ARIAS CLAUDIA LILIANA - CC 63.527.240.
- ✓ PEÑARANDA ARIAS MIGUEL EMIRO - CC 91.487.377.

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 SEXTO: Para la notificación de **TERCEROS INDETERMINADOS**, súrtase 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.

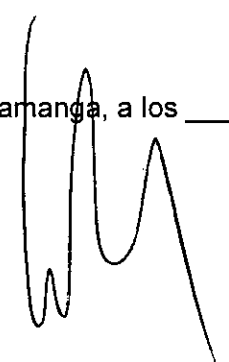
**RESOLUCIÓN DE DECISIÓN ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No.
300-A.A.2023-18**

ARTÍCULO SEPTIMO: ARCHIVAR copia de esta Resolución en el Folio de Matrícula N°
300-204780.

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

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Bucaramanga, a los 31 JUL 2023


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

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