

**ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55**

**Resolución N° 000 145**

Por la cual se decide una Actuación Administrativa.  
Expediente: 300- A.A.2019-55

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL 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 fecha 23-08-2019 se dictó auto de apertura N° 300-A.A.2019-55, con el fin de clarificar la situación jurídica del **Folio de matrícula Inmobiliaria 300-10040, (Folio cerrado)**, de conformidad a la queja presentada ante la Superintendencia de Notariado y Registro por el señor **CESAR HUMBERTO REYES GAMARRA, identificado con la C.C. N° 5.796.296** y a petición de la **DOCTORA DIANA LEONOR BUITRAGO VILLEGAS, SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL REGISTRO DE LA SNR**, se solicita el estudio de la tradición con turno de corrección 2019-300-3-729, toda vez que se observa en la anotación N° 9 el registro de la Escritura Pública 351 del 01-02-1984 de la Notaria Primera de Bucaramanga, relacionada con la Liquidación de la Sociedad Conyugal de Vargas de Reyes Mariela Eustaquia y Reyes Avellaneda Oscar Julio habiéndose adjudicado a favor de Reyes Avellaneda Oscar Julio, el lote conformado por los predios La Honda, La Palmita y El Carrizal, cuyo registro se efectuó el 22-03-1984 al Folio 300-10040, abriéndosele a esta adjudicación los **folios de matrícula 300-120277, (Folio cerrado) y 300-110182, (Folio cerrado)**, que corresponde al predio comprado por la Ladrillera San Juan Limitada, con escritura pública 1407 del 15-06-1983 de la Notaria Cuarta de Bucaramanga, observando que el Folio 300-10040, está en estado actual activo, y de acuerdo a lo observado el folio tendría que estar en estado cerrado.

De otra parte, verificar el área y la tradición de los **Folios 300-120277, (Folio cerrado) 300-130149, 300-110182, (Folio cerrado) y 300-130150, (mayor extensión)**, revisando los antecedentes registrales, a fin de clarificar la tradición de los mismos.

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.

Página 1 | 9

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bucaramanga- Departamento Santander**  
Dirección: Carrera 20 N° 34-01  
Teléfono: 6521311  
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co

## ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55

### PRUEBAS

Mediante auto de fecha 10 de diciembre de 2019, se decretaron las siguientes pruebas:

#### Pruebas aportadas:

- Queja de fecha 6/05/2019 propuesta por CESAR HUMBERTO REYES GAMARRA.
- Respuesta a Queja de fecha 30/05/2019.
- Respuesta a Derecho de Petición de fecha 6/05/2019.
- Derecho de Petición de fecha 29/04/2019.
- Traslado de Queja, de fecha 13/05/2019, por parte de la Superintendente Delegada para el Registro.

#### Pruebas de Oficio:

- Escritura Pública 351 del 01/02/1984 otorgada por la Notaria Primera del Circulo de Bucaramanga.
- Escritura Pública 1407 del 15/06/1983 otorgada por la Notaria Cuarta del Circulo de Bucaramanga.
- Así como los demás documentos inscritos que conforman la carpeta de antecedentes del Folio con matrícula inmobiliaria N° 300-10040, (folio cerrado), 300-120277, (folio cerrado), 300-130149, 300-110182, (folio cerrado) y 300-130150, que reposan en la Oficina de Registro de Bucaramanga.
- El Certificado de Tradición del mismo folio de matrícula.

### ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE

Que de conformidad a la queja presentada ante la Superintendencia de Notariado y Registro por el señor **CESAR HUMBERTO REYES GAMARRA, identificado con la C.C. N° 5.796.296** y a petición de la **DOCTORA DIANA LEONOR BUITRAGO VILLEGAS, SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL REGISTRO DE LA SNR**, se solicita el estudio de la tradición **del Folio de matrícula Inmobiliaria 300-10040, (folio cerrado)**, con turno de corrección 2019-300-3-729, toda vez que se observa en la anotación N° 9 el registro de la Escritura Pública 351 del 01-02-1984 de la Notaria Primera de Bucaramanga, relacionada con la Liquidación de la Sociedad Conyugal de Vargas de Reyes Mariela Eustaquia y Reyes Avellaneda Oscar Julio habiéndose adjudicado a favor de Reyes Avellaneda Oscar Julio, el lote conformado por los predios La Honda, La Palmita y El



## ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55

Carrizal, cuyo registro se efectuó el 22-03-1984 al Folio 300-10040, abriéndosele a esta adjudicación los **folios de matrícula 300-120277, (folio cerrado) y 300-110182, (folio cerrado)**, que corresponde al predio comprado por la Ladrillera San Juan Limitada, con escritura pública 1407 del 15-06-1983 de la Notaria Cuarta de Bucaramanga, observando que el Folio 300-10040, está en estado actual activo, y de acuerdo a lo observado el folio tendría que estar en estado cerrado.

De otra parte, verificar el área y la tradición de los **Folios 300-120277, (folio cerrado) 300-130149, 300-110182, (folio cerrado) y 300-130150, (mayor extensión)**, revisando los antecedentes registrales, a fin de clarificar la tradición de los mismos.

### CONSIDERACIONES DEL REGISTRADOR

Que, efectuado un estudio jurídico, de la tradición de las **matriculas inmobiliarias 300-10040, 300-120277, 300-130150 y 300-130149**, se obtuvo como resultado lo siguiente:

- Para el **Folio de matrícula inmobiliaria 300-10040** debemos establecer primero que se trata de un lote de terreno, que no estipula el área total. 'De acuerdo con la tradición que refleja, y los documentos que reposan en los archivos de esta oficina, se observa en la anotación N° 8, el registro de la escritura No 1407 de 15-06-1983 de la Notaria Cuarta de Bucaramanga, una venta parcial a favor de LADRILLERA SAN JUAN LIMITADA, con área aprox. de 6.5 Has. o 65.000 m2. segregándose para esta venta parcial, el folio de matrícula inmobiliaria 300-110182. El titular Ladrillera San Juan Limitada efectuó, según la anotación N° 11 Dación en pago parcial, y en la anotación N° 12, Dación en pago (saldo) agotando el área, abriéndose las matriculas correspondientes a cada uno, y por consiguiente ese folio segregado se encuentra a la fecha CERRADO.

En el folio de matrícula inmobiliaria 300-10040, se refleja en la anotación N° 9, el registro de la escritura pública No 351 del 01-02-1984, de la Notaria Primera de Bucaramanga, que contiene la Liquidación de la Sociedad Conyugal de Vargas de Reyes Mariela Eustaquia y de Reyes Avellaneda Oscar Julio, adjudicando dicho inmueble a favor de REYES AVELLANEDA OSCAR JULIO, por haberse adjudicado el saldo del lote de terreno, una vez descontada la venta parcial de la anotación 8 referida anteriormente, abriéndose para esta adjudicación el folio de matrícula inmobiliaria 300-120277. Por consiguiente, el folio 300-10040, se CERRÓ en la anotación N° 9. Este cierre está consignado en el folio de cartulina, pero no había sido realizado en el sistema FOLIO MAGNETICO, A la fecha ya se refleja el cierre de este folio en el SIR.



**ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55**

- La matrícula inmobiliaria 300-120277 se apertura con la inscripción de la adjudicación en liquidación de la sociedad conyugal, a favor de Reyes Avellaneda Oscar Julio, este lote, continua con el nombre "La Palmita, La Honda y el Carrizal", pero no contiene determinación del área.

Como anotación N° 2, de este Folio 300-120277, se refleja el registro de la escritura 1163 de 12-03- 1984, que aclara la escritura 351 de 1984.

Mediante Escritura Pública N° 6119 de 17-12-1984 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, el Señor OSCAR JULIO REYES AVELLANDA efectúa desenglobe o divide en dos lotes de terreno el inmueble, en lote número uno y lote No 2. En la misma escritura transfiere a título de VENTA, a favor de la Sociedad DISTRIBUIDORA DE LOS SANTANDERES LIMITADA, el LOTE NO 2, con un área de terreno de 92.400 m2, asignándose la matrícula inmobiliaria 300-130150, y reservándose el saldo, sin determinar el área del saldo que se reservaba, a este saldo se le asignó la matrícula inmobiliaria 300-130149, Debiéndose CERRAR, el globo es decir el folio 300-120277, con este registro.

El folio de matrícula inmobiliaria 300-120277 sufrió las consecuencias del atentado ocurrido el 16-10-1989, en inmediaciones de la oficina de Registro, por dicho siniestro, se extraviaron vanos folios y carpetas de antecedentes registrales, lográndose reconstruir solamente en las anotaciones 1 y 2, y no se reflejó en anotación 3, el loteo correspondiente a la apertura de las matrículas 300-130149 y 300-130150, contenida en la escritura pública N° 6119 de 17-12-1984.

Esta reconstrucción de folio 300-120277, se efectuó mediante resolución No 0367 de 28-08-1990. Para efectuar el registro la LIQUIDACION DE LA SUCESION, del Señor OSCAR JULIO REYES AVELLANEDA, según Sentencia de 29-01-1990, del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, registrada el 06-07-1990 con el turno de radicación 20939, por medio de la cual efectúan división material, directamente en la sucesión, adjudicando a los herederos, el saldo que tenía el causante, para lo cual se abrieron trece nuevas matrículas inmobiliarias, de acuerdo con la adjudicado en la Sucesión, registrándose en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-120277 y no en el que debía tenerse como saldo del causante, esto es en el folio de matrícula 300-130149. Con el registro de la Sucesión, se CIERRA el folio 300-120277.

Así la cosas, se deberá ordenar reabrir el Folio 300-120277, a fin de que se registre como anotación N° 3 el Loteo con la Escritura Pública N° 6119 de 17-12-1984 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, A OSCAR JULIO REYES AVELLANEDA, (del

## ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55

cual nacieron los Folios 300-130149 y 300-130150), corriéndose las anotaciones posteriores.

Una vez consignado en el Folio 300-120277 la anotación N° 3, se deberá ordenar se trasladen las anotaciones 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 15 y 16 al Folio 300-130149, en orden de turno, es decir posterior a la anotación N° 1, del folio mencionado anteriormente, corriéndose las demás anotaciones inscritas en el Folio 300-130149.

Que posterior a haberse trasladado las anotaciones 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 15 y 16 al Folio 300-130149, estas deberán ser invalidadas en el Folio 300-120277, ordenándose su cierre.

- En cuanto a lo relacionado con el folio de **matrícula inmobiliaria 300-130150**, se trata de un folio de mayor extensión, donde se han efectuado ventas cuotas partes en común y proindiviso, esto quiere decir que existe una comunidad y las ventas NO SE HACEN POR AREA, sino por un porcentaje o cuota parte.

Dicho Folio corresponde a un bien inmueble, con área de 92.400 m<sup>2</sup>, en el cual se ha venido registrando ventas cuotas partes, y a la fecha existen 1011 anotación en dicho folio de matrícula inmobiliaria.

Para darle claridad en cuanto a las ventas en común y proindiviso, se transcribe lo establecido en la Instrucción administrativa No 16 de 26-09-2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, en el cual nos precisa que: "Existen varias clases de propiedad como son: La propiedad Plural, La propiedad Horizontal, La Propiedad individual o exclusiva y la propiedad intelectual entre otras.

**Propiedad plural - en común y proindiviso:** Cuando el derecho de propiedad se ejerce por varios sujetos, la propiedad se denomina plural, y nace lo que en derecho se conoce como una comunidad, cuya concepción y regulación en el Código Civil colombiano proviene del derecho romano o de cuotas proindiviso, según la cual el comunero tiene sobre el bien una cuota ideal no concreta o identificable física o materialmente.

Para José J. Gómez (1) fa propiedad en común y proindiviso se caracteriza porque:

1. El comunero no tiene un derecho exclusivo y total sobre el objeto, es solo dueño exclusivo de la cuota parte que le corresponde en la comunidad. Su señorío es parcial, en caso de venta tendrá derecho al valor de su cuota.



## ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55

2. La cuota del comunero es un ideal no representable materialmente mientras exista la indivisión.

3. En la comunidad existen tantos derechos de dominio como comuneros hubiere sobre el objeto, y todos unidos forman la propiedad plena. En consecuencia, cada dueño puede enajenar o hipotecar su cuota ideal. En caso de la comunidad generada de la adjudicación de Unidades Agrícolas Familiares (UAF) la disponibilidad del derecho por parte de un comunero requiere autorización de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) artículo 40 numeral 4º L. 160/94.

Lo que no puede hacer el comunero es enajenar o hipotecar una parte física o material del predio que se encuentra en común y proindiviso. En caso que el comunero transfiera una parte física o material de la cosa o toda ella los demás pueden adelantar la acción reivindicatoria para recuperarla. Cabe destacar que la cuota ideal es embargable.

Fuera del derecho individual existe un derecho colectivo sobre todo el bien, que consiste en el uso, goce y administración del bien, que se ejerce con el acuerdo y consentimiento de todos.

La comunidad se encuentra regulada en el Código Civil colombiano en el artículo 2336 como un cuasicontrato. Al respecto del cuasicontrato de comunidad, puede decirse que un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, comunione pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común. Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho.

La comunidad nace de hechos como la herencia, de un acto jurídico (como la adjudicación de la UAF), por la compra de un predio entre varias personas; y termina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2340 del Código Civil por: la destrucción de la cosa común, su división o la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.

Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros, se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el Código General del Proceso, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y

## ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55

que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños.

Ahora bien, salvo lo dispuesto en normas especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta.

Por lo anterior, la oficina de registro, en tratándose de transferencias de cuotas Partes, NO ES PROCEDENTE LA SEGREGACION DE NUEVOS FOLIOS DE MATRICULA. Toda vez que los derechos que le asisten al comunero son los de uso, goce y administración, toda vez que el comunero no tiene un derecho exclusivo y total sobre el objeto, es solo dueño exclusivo de la cuota parte que le corresponde en la comunidad, ni se determina su cuota por linderos ni área a porciones o partes del terreno en las escrituras públicas, mientras exista la indivisión.

Por consiguiente, no es de recibo su solicitud de CERRAR el folio de matrícula inmobiliaria 300-130150, por cuanto en las ventas parciales, no se ha determinado el área en cada una de las ventas de cuotas partes.

- En cuanto al **Folio 300-130149**, revisada nuestra base de datos, corresponde a un bien inmueble como lote de terreno al cual no le fue identificado el área. Por consiguiente, debe acudir a la Entidad competente en este caso el IGAC y ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, para que le efectúe la determinación del área y le actualice los linderos.

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 de los Folios Nos 300-10040, (folio cerrado), 300-120277, (folio cerrado), 300-130149, 300-110182, (folio cerrado) y 300-130150, 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 notificárseles 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,

Página 7 | 9

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bucaramanga- Departamento Santander  
Dirección: Carrera 20 N° 34-01  
Teléfono: 6521311  
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



**ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55****RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ORDENAR reabrir el Folio 300-120277, a fin de que se registre como anotación N° 3 la Escritura Pública N° 6119 de 17-12-1984 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, Contentiva de Loteo (Código asignado para la época), A OSCAR JULIO REYES AVELLANEDA, corriéndose las anotaciones posteriores, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** ORDENAR se trasladen las anotaciones 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 15 y 16 del Folio 300-120277 al Folio 300-130149, en orden de turno, es decir posterior a la anotación N° 1 del folio 300-130149, corriéndose las demás anotaciones inscritas en el Folio 300-130149, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** ORDENAR invalidar las anotaciones 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 15 y 16 en el Folio 300-120277, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.

**ARTÍCULO CUARTO:** ORDENAR cerrar el Folio 300-120277, 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:

- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE OSCAR JULIO REYES AVELLANEDA, quien en vida se identificaba con la C.C. N° 2.164.769.
- AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE SANTANDER CONSTRUYENDO FUTURO ASOVICOFU, identificado con el Nit. N° 8040162225.
- AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA LADRILLERA SAN JUAN LIMITADA.
- CESAR HUMBERTO REYES GAMARRA, identificado con la C.C. N° 5.796.296.
- WILLIAM REYES MELENDEZ, identificado con la C.C. N° 91.234.246.
- OSCAR JULIO REYES MELENDEZ, identificado con la C.C. N° 91.214.681.
- FREDY ENRIQUE REYES PEREZ, identificado con la C.C. N° 91.279.227.



**ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE No. 300-A.A.2019-55**

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), que pueden ser Ejercidos mediante mensaje de correo electrónico al buzón [ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co).

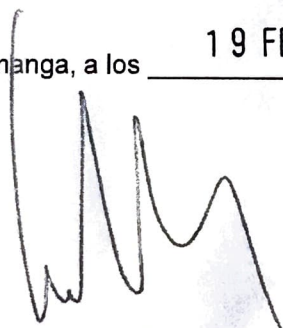
**ARTÍCULO SEPTIMO:** Para la notificación de **TERCEROS INDETERMINADOS**, sùrtase ella mediante publicación de esta providencia en un diario de amplia circulación nacional o local y en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de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

**ARTICULO OCTAVO:** ARCHIVAR copia de esta Resolución en los folios de matrícula N° 300-10040, 300-120277, 300-130149, 300-110182 y 300-130150.

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

**NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Bucaramanga, a los 19 FEB 2021



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

Revisó y Aprobó: Dr. Edgar G. Rodríguez B.  
Proyectó y elaboró: Susana A.

Página 9 | 9

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bucaramanga- Departamento Santander  
Dirección: Carrera 20 N° 34-01  
Teléfono: 6521311  
[ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co)