GN-

SNR2023EE099806

Bogotá, **11 de septiembre de 2023**

Señor
VICTOR MANUEL DIAZ SANABRIA,

Asunto: Notificación por Aviso de la Resolución No. 8696 del 17/05/2023

Respetado Señor:

De conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, *"(…) si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, está se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. (…)".*

En consideración a lo anterior, mediante el presente **AVISO**, el Grupo de Notificaciones de la Secretaria General, en ejercicio de sus facultades, lo notifica del acto administrativo **Resolución No. 8696 del 17/05/2023 "Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 070-114925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá.",** proferido por **LA SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS.**

Por lo demás, le informo que contra el acto administrativo **Resolución No. 8696 del 17/05/2023,** procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de conformidad con lo establecido en los artículos 76 y s.s. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo al correo formalizacionsaneamiento@supernotariado.gov.co

Se fija el presente **AVISO** en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, el día **lunes, 11 de septiembre de 2023**, por el termino de 05 días hábiles, desfijándose el presente **AVISO** el **lunes, 18 de septiembre de 2023**

La presente notificación se entiende surtida al finalizar el día siguiente hábil a la entrega del presente **AVISO** en el lugar del destino, de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

ROGELIO ALBARRACIN DUARTE
Coordinador Grupo Notificaciones

Proyecto: Liz Balcero - Grupo de Notificaciones

RESOLUCIÓN NÚMERO
(*08696*)*DE 17-08-2023*

"Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 070-114925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá".

LA SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS

En ejercicio de sus facultades legales, en especial, las conferidas por el Decreto presidencial 0578 del 27 de marzo de 2018, las Resoluciones internas Nos. 3421, 4209 y 4721, 7766 de 2018, y las demás normas que apliquen para el presente asunto, y

CONSIDERANDO

Que mediante Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018, se modificaron parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro y el numeral 6 del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014, disponiendo que la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras debe:

> "*Verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registralmente los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar, entre ellas, la expedición de actos administrativos tendientes a identificar, a petición de parte, la cadena de tradición de dominio, los actos de tradición y de falsa tradición, y la existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre predios rurales que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar UAF, para determinar si, a través de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria, con anterioridad al 5 de agosto de 1974, se le ha dado tratamiento público de propiedad privada al bien, siempre y cuando los antecedentes registrales provengan de falsa tradición, que dichos títulos se encuentren debidamente inscritos de acuerdo a lo señalado en el artículo 665 del Código Civil y que su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato*.

No serán objeto de este estudio los predios rurales que cuenten con medidas cautelares adoptadas en procesos de restitución de tierras, de extinción del derecho de dominio y los que se encuentren ubicados en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o en Parques Nacionales Naturales."

Que el Decreto 0578 de 2018 adicionó el numeral 29 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, en el sentido de asignar una nueva función al Despacho del Superintendente de Notariado y Registro, en los siguientes términos:

"*29. Expedir los actos administrativos a que haya lugar en desarrollo de la función asignada, en el numeral 6 del artículo 27 del presente Decreto, a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras. Dicho acto administrativo se agregará como anexo al folio de matrícula inmobiliaria del respectivo bien*".

Que mediante la Resolución 3421 del 6 de abril de 2018, el Superintendente de Notariado y Registro delegó a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, la función asignada en el numeral 29 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014.

Que por medio de la Resolución 4209 del 24 de abril de 2018, el Superintendente de Notariado y Registro definió la implementación y estableció el procedimiento para la aplicación del Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018.

Que por medio de las Resoluciones 4721 del 10 de mayo y 7766 del 05 de julio de 2018, se modificó la Resolución 4209 del 24 de abril de 2018.

Que el artículo 6°de Resolución 4209 de 24 de abril de 2018, modificado por el artículo 1° de la Resolución 4721 del 10 de mayo de 2018, establece en su literal d):

"d. En el evento en que como consecuencia del estudio descrito no se cumplan las condiciones señaladas en el Decreto 0578 de 2018 o se verifique que las mismas solo se cumplen en parte del predio, se dejará constancia expresa de ello y mediante acto administrativo que motiva la negación del procedimiento, se ordenará comunicar lo resuelto y la devolución de los documentos".

Que una vez efectuado el estudio formal de que trata el artículo 6° de la Resolución 4209 de 24 de abril de 2018, modificado por el artículo 1° de la Resolución 4721 del 10 de mayo de 2018, si del análisis de los antecedentes registrales se advierte que la cadena traditicia de dominio del predio en estudio, no solo da cuenta de la titularidad de los derechos reales que taxativamente menciona el artículo 665 del Código Civil, sino que además se advierte que una parcialidad del predio no fue adquirida de conformidad a uno o varios de estos derechos, se deberá dejar constancia de ello, y se procederá a negar la solicitud de existencia de derechos reales por no cumplir con los presupuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018, ya que de inmediato se establece una duda de fondo sobre la naturaleza jurídica del bien.

Que el Código Civil en el artículo 665, define el derecho real como "*El que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.*" Igualmente, enuncia como derechos reales: "*el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca*". Así mismo, establece que de estos derechos nacen las acciones reales.

Que con el Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018, se busca establecer sí después de verificar las matrículas de predios rurales inferiores a la UAF, se puede determinar sí antes del 5 de agosto de 1974 se le ha dado tratamiento público de propiedad privada.

Que el tratamiento público de propiedad privada se infiere de la verificación de las inscripciones en un folio de matrícula abierto con un título que implique falsa tradición, sin que se logre establecer de los asientos registrales la existencia de dominio pleno o propiedad, según lo define el artículo 669 del Código Civil, exceptuando la falsa tradición proveniente de mejoras sobre predios baldíos de la Nación o transferencia de la ocupación de terrenos baldíos.

Que el citado Decreto busca establecer un *"presunto dominio privado*" por la existencia de antecedentes de la llamada falsa tradición en el registro público de la propiedad antes del 5 de agosto de 1974, que le permita a la población rural titular de derechos reales en un folio de matrícula inmobiliaria, el acceso a la vía judicial o administrativa para obtener el saneamiento o declaración de pertenencia del predio sobre el cual se ejerza titularidad de los derechos reales que enuncia el artículo 665 del Código Civil, esto es, el de dominio, herencia, usufructo, uso o

habitación, servidumbres activas e hipoteca, excepto el de prenda, toda vez que este solo se predica de las cosas muebles.

Que con la verificación de derechos reales en el folio de matrícula, se facilita la identificación de los sujetos pasivos de las demandas de pertenencia, por cuanto el artículo 375 del Código General del Proceso establece que en los procesos de declaración de pertenencia de bienes privados *"Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella."*

Que el precitado Decreto busca facilitar la titularidad de la tierra a la población rural menos favorecida, sobre predios que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar UAF.

I. HECHOS

1. El señor VICTOR MANUEL DIAZ SANABRIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.182.688, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-114925, para que se determine la existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre el predio, a través de las inscripciones realizadas en el folio de matrícula inmobiliaria con anterioridad al 5 de agosto de 1974, en virtud de lo señalado en el Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018.

2. El peticionario anexo a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos. Sin embargo, para la verificación del presente estudio, solo se tendrán en cuenta, aquellos documentos que tienen relación directa sobre el predio solicitado.

II. VERIFICACIÓN DEL FOLIO DE MATRÍCULA

Con el fin de atender la citada solicitud, y con base en los hechos que expone el peticionario, se da aplicación a lo establecido en la Resolución No. 4209 del 24 de abril de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro, modificada parcialmente por las Resoluciones 4721 del 10 de mayo y la 7766 del 05 de julio de 2018, mediante las cuales se define la implementación y se establece el procedimiento para la aplicación del Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018, en la forma que se indica a continuación:

1. **Verificación previa:** Recibida la solicitud por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, se procedió a constatar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Decreto 0578 de 2018 y el artículo 2° de la Resolución No. 4209 de 2018, tal como lo ordena el artículo 4º de la citada Resolución, así:

   Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-114925, identifica un predio rural, denominado "*El Placer*", ubicado en la vereda Centro del municipio de Boyacá, departamento de Boyacá.

   Que, el Sistema de Consulta de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, se evidencia que el área del predio es de 804 metros cuadrados, es decir, se trata de un predio que no supera el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecido mediante la Resolución No. 041 de 1996 por el INCORA, hoy Agencia Nacional de Tierras, para el municipio de Boyacá, Boyacá, el cual, según el artículo 06, está comprendida en el rango de 7 a 10 hectáreas; es decir, se verifica que el predio cumple con el requisito de extensión, ya que se trata de una pequeña entidad rural.

   De las anotaciones del folio de matrícula, se evidencia la inscripción de actos jurídicos de falsa tradición con anterioridad al 5 de agosto de 1974, y no figura inscripción de acto administrativo o judicial que haya saneado esta situación jurídica.

   De acuerdo con lo manifestado bajo gravedad de juramento por el interesado en la solicitud que dio origen a la presente verificación, el predio no fue adquirido producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato.

   De la información registral contenida en el folio de matrícula inmobiliaria, no se evidencia la inscripción de medidas cautelares adoptadas en procesos de restitución de tierras o de extinción del derecho de dominio.

   Según información registral y la manifestación bajo gravedad de juramento hecha por el interesado, en la solicitud de verificación, el predio no está ubicado en zonas de resguardos indígenas o comunidades negras, situación que se constata con las certificaciones expedidas por la Dirección de Asuntos

Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras de fecha 12 de octubre de 2021 con radicado 20215001337891.

Según información registral y la manifestación bajo gravedad de juramento del interesado, en la solicitud de verificación, el predio no está ubicado al interior de zonas de Parques Nacionales Naturales, situación que se constata con la certificación expedida por la Coordinadora del Grupo del Sistemas de Información y Radiocomunicaciones de Parques Nacionales Naturales de Colombia de fecha 6 de octubre de 2021 con radicado 20212400104171.

2. **Conclusión de la verificación:** Cumplidos los requisitos de la etapa de verificación previa, se procedió a constar el cumplimiento de los requisitos del estudio formal, conforme con lo establecido en el artículo 6° de la Resolución No. 4209 del 24 de abril de 2018, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 070-114925 y la complementación de este, no es posible inferir la existencia del derecho real, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1962 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 39 del 20 de enero de 1962 de la Notaría Segunda de Ramiriquí, Boyacá, registrada en el Libro 1 impar, Folio 399, Partida 317 del 26 de enero de 1962, citada por la escritura pública No. 593 del 25 de agosto de 1962 de la Notaría Segunda de Ramiriquí, Boyacá, de "*106 ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD*" por parte de Julio Quintero Díaz, Rebeca Quintero Díaz, Vitalia Quintero Díaz, Rebeca Quintero Díaz y Ana Rosa Quintero de Vargas a favor de Lucinda Quintero Díaz, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 19 de septiembre de 1962.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 593 del 25 de agosto de 1962 de la Notaría Segunda de Ramiriquí, Boyacá, en la cual se pudo determinar que los exponentes: "*(…) Lucinda Quintero Díaz... Vitalia Quintero Díaz... Ana Rosa Quintero De Vargas... Rebeca Quintero Díaz... Julio Díaz... y Antonio Quintero Diaz, quien se halla ausente, pero en este acto lo representa su hermano legítimo el citado Julio Quintero Díaz... y expusieron: que por* ***escritura pública número 39 de fecha 20 de enero de 1962 pasada en esta notaría cuyo registro se efectuó en la Notaría de Tunja*** *el 26 de enero del mismo año coma en el libro número primero impar, folio 399, partida 317, y*

*matriculada en el libro de Boyacá, tomo 7, partida 281, con el nombre de "El Limonal", l**os comparecientes adquirieron la propiedad en común y proindiviso del lote de terreno a que se refiere la presente escritura ubicado dentro de la jurisdicción municipal de Boyacá por compra hecha el señor Quintero**, por los linderos descritos en la referida escritura que como se dijo antes, esta compra se hizo en común y proindiviso, los comparecientes han resuelto de partirse en globo de terreno para así cada cual saber qué es lo que le corresponde y obtener su título con la copia respectiva que se les pedirá a cada uno.... **SEXTO. - PARA LUCINDA QUINTERO DÍAZ. - un lote de terreno, ubicado en la citada vereda de centro, jurisdicción de Boyacá, que se denominará "EL PLACER" y tiene los siguientes linderos:** … (…)"*

Así mismo, al verificar la escritura pública No. 39 del 20 de enero de 1962 de la Notaría Segunda de Ramiriquí, Boyacá, esta nos indica: "*(…) ANTONIO QUINTERO, … y expuso: que transfiere a título de venta real, dominio y posesión a favor de los señores: LUCINDA QUINTERO DIAZ, ... VITALIA QUINTERO DIAZ, … ANA ROSA QUINTERO DE VARGAS, … REBECA QUINTERO DIAZ, … JULIO QUINTERO DIAZ, … y a ANTONIO QUINTERO DIAZ, … es a saber: un lote de terreno ubicado en la vereda del centro, de la jurisdicción municipal de Boyacá, **que el exponente vendedor toma como sus gananciales, adquiridos durante la sociedad conyugal formada con su extinta esposa la señora Casilda Díaz**, quien falleció en el municipio de Boyacá, hace alrededor de seis (6) meses, lugar de su ultimo domicilio, **sucesión que está sin liquidar judicialmente, y por tal razón no hay título que citar**. Lote de terreno adquirido como esta dicho, el que es materia de este contrato, que se denominará "EL LIMONAL" y que tiene los siguientes linderos especiales: (…)*"

Teniendo en cuenta lo señalado, podemos determinar que el predio objeto de estudio fue adquirido por los vendedores a través de compraventa a su padre Antonio Quintero, quien les transfirió los gananciales adquiridos dentro de la sociedad conyugal de su difunta esposa Casilda Díaz.

Ahora bien, los derechos gananciales conciernen a la parte que a cada uno de los cónyuges le corresponde cuando se liquida una sociedad conyugal, tal como lo determina el artículo 1774 del Código Civil, es decir, el cónyuge sobreviviente goza del derecho a gananciales dentro de la sociedad formada con el causante, siempre y cuando ésta no haya sido disuelta y liquidada con

anterioridad a la muerte de éste, o no se hayan firmado capitulaciones matrimoniales, y que estos no son uno de los derechos reales que enuncia el artículo 665 del Código Civil; por lo cual no se puede proceder a verificación de que trata el Decreto 578 de 2018, ya que las condiciones para ello o se cumplen en la tradición del predio objeto de estudio.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 070-114925, no se cumplen los supuestos para que proceda lo dispuesto en el Decreto 0578 de 2018, se procederá a la negación de la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales de conformidad con el artículo 665 del Código Civil; y se ordenará comunicar lo resuelto al peticionario, junto con la devolución de los respectivos documentos.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. Negar la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales respecto al folio de matrícula inmobiliaria No. 070-114925 del Círculo de Registro de Tunja, Boyacá, por no cumplir con los supuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018.

SEGUNDO. Devolver los documentos que hayan sido aportados por el peticionario, si a ello hay lugar.

TERCERO. - Notifíquese de esta decisión al peticionario, conforme a los artículos 53 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Tratándose de entidades públicas, la notificación se hará conforme a lo dispuesto por los artículos 291 y 612 del Código General del Proceso.

CUARTO. - La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y contra esta procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C. a los *17-08-2023*

MARÍA JOSÉ MUÑOZ GUZMÁN
Superintendente Delegada para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectó: Danna Paola Díaz Sánchez – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT

Aprobó: Paula Andrea Bohórquez Cala – Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDPRFT
TDR: 400-20-2