

GN-

SNR2023EE110229

Bogotá, 6 de octubre de 2023

Señora

NIDIA ESPERANZA VERDUGO TORRES

jogabero72@hotmail.com

Asunto: Notificación por Aviso de la Resolución No. 10320 del 25/09/2023

Respetada Señora:

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 Secretaría General, en ejercicio de sus facultades, lo notifica del acto administrativo **Resolución No. 10320 del 25/09/2023 “Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-20849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, 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. 10320 del 25/09/2023**, procede el recurso de reposición dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presente notificación ante el correo formalizacionesaneamiento@Supernotariado.gov.co, los cuales empiezan a contar desde el día hábil siguiente a la presente comunicación.

Se fija el presente **AVISO** en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, el día **viernes, 6 de octubre de 2023**, por el termino de 05 días hábiles, desfijándose el presente **AVISO** el **viernes, 13 de octubre 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 Balceró - Grupo de Notificaciones

RESOLUCIÓN NÚMERO
(10320) DE 25-09-2023

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-20849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, 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 de 2018 y 1058 de 2020, 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 1058 del 05 de febrero de 2020, se subrogan las Resoluciones 4209 del 24 de abril de 2018, 4271 del 10 de mayo de 2018 y 7766 del 05 de julio de 2018, y se establece el nuevo procedimiento para la verificación de las matrículas inmobiliarias rurales dispuestas por el Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 de la precitada Resolución, su ámbito de aplicación será:

“El presente procedimiento aplica para matrículas inmobiliarias que identifican registralmente predios rurales, en los que se evidencie cadena de tradición de dominio, actos de tradición y de falsa tradición y la existencia de titulares de eventuales derechos reales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 665 del Código Civil y los derivados de títulos reconstruidos por la autoridad de tierras, a los cuales se les ha dado tratamiento público de propiedad privada, antes del 5 de agosto de 1974. También aplicará respecto de actos jurídicos registrados en los libros del antiguo sistema.”

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 busca establecer sí después de verificadas las matrículas de predios rurales inferiores a la UAF, se puede determinar sí antes del 5 de agosto de 1974 se les 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 tratamiento público de propiedad privada”*, 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 artículo 13 de la Resolución 1058 de 2022 dispone:

“ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. EFECTOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE VERIFICACIÓN DE LA TRADICIÓN: *Una vez en firme el acto administrativo que verifique la existencia de derechos reales, éste tendrá un carácter netamente publicitario, lo cual implica que no modificará la naturaleza jurídica del predio, ni su tradición hasta tanto la autoridad administrativa o judicial competente lo determine.”*

Que siendo los efectos de los estudios realizados en el marco del Decreto 578 de 2018 puramente publicitarios y de carácter probatorio, los mismos no se constituyen en una forma para sanear o formalizar la propiedad, en tanto esta entidad no tiene competencias en dicha materia.

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. La señora **NIDIA ESPERANZA VERDUGO TORRES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 46.669.444, mediante escrito radicado ante esta Delegada el el 18 de mayo de 2022, se solicitó realizar la verificación de la cadena de tradición de dominio del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 092-20849, 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. La peticionaria anexó a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: Copia de la cédula de ciudadanía, copia de la factura de cobro del recibo de pago de impuesto predial unificado, copia del certificado de libertad y tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 092-20849, copia de la escritura pública No. 67 del 28 de febrero de 2019, copia del certificado de paz y salvo del pago del impuesto predial y copia del formulario de calificación constancia de inscripción. 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 la peticionaria, se da aplicación a lo establecido en Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro, vigente a partir del 14 de febrero del mismo año, mediante la cual el nuevo 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 4° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, tal como lo ordena el artículo 5° de la citada Resolución, así:

Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-20849, identifica un predio rural, denominado “El Ubo”, ubicado en la vereda La Laguna del municipio de Santa Rosa de Viterbo departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información consultada por esta Delegada en el Sistema de Información Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se evidencia que el área del predio es de 2 hectáreas con 7.949 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 Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, el cual, según el artículo 6, está comprendida en el rango de 6 a 7 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 la interesada 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 el marco de procesos de restitución de tierras o de extinción del derecho de dominio.

Según las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria y la manifestación bajo gravedad de juramento hecha por la interesada en la solicitud de verificación, el predio no está ubicado en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o al interior de zonas de Parques Nacionales Naturales, situación que se constata a partir del análisis espacial, hecho con base en la información de datos abiertos de la Agencia Nacional de Tierras y Parques Nacionales Naturales de Colombia, dispuestos en sus páginas oficiales, donde se evidencia que NO hay traslape del predio con resguardos indígenas, territorios colectivos de comunidades negras o Parques Nacionales Naturales.

- 2. Conclusión de la verificación:** Cumplidos los requisitos de la etapa de verificación previa, se procedió a constatar el cumplimiento de los requisitos de la etapa de estudio formal, conforme con lo establecido en el artículo 7° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 092-20849 y la complementación de este, se infiere la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1940 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 294 del 3 de julio de 1940 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Partida 964 del 9 de agosto de 1940; la cual fue citada por la escritura pública No. 668 del 8 de septiembre de 1954 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de *“COMPRA EN MAYOR EXTENSIÓN POR PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL Y AMIGABLE EN SUCESIÓN DE MORALES, JOSE RAFAEL”*, por parte de MORALES JOSÉ RAFAEL a favor de MORALES BECERRA HECTOR Y

MORALES BECERRA GRACIELA, registrada en la complementación del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 9 de noviembre de 1954 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Verificada la escritura pública No. 668 del 8 de septiembre de 1954 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se pudo determinar que: “(...) *Elisa Becerra v. de José Rafael Morales, quien obra en este acto en su propio nombre y en representación Héctor José y Luis Mardoqueo Morales Becerra, Gabrielina, Carlos Rafael y Graciela Morales todos mayores y vecinos de Duitama... manifestaron: que siendo la primera cónyuge sobreviviente de José Rafael Morales, muerto en 1953, y **los demás hijos legítimos del citado Morales**; poseyendo en común y proindiviso cuatro terrenos pertenecientes a la sociedad conyugal Morales – Becerra... han resuelto poner término a dicha indivisión, por medio de partición extrajudicial amigable, estos terrenos que dividen son: La Meseta, Los Sauces, El Cerrito y El Uche, ubicado en la vereda de La Laguna de la jurisdicción Mpal de Santa Rosa de V, adquiridos así... La Meseta por compra a Urbana Cabra por escritura # 294 del 3 de julio de 1940 de la Notaría 1 de este circuito, registrada el 9 de agosto del mismo año, libro 1, partida 964, # 334 ... DISTRIBUCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES ... **Hijuela de los herederos Héctor y Graciela Morales Becerra** – Les corresponde por iguales partes, una cuota por valor de 1.000 \$ y para pagárselas se les adjudica en pleno dominio y posesión, el terreno denominado “El Cerrito” destinado a sembrado y pastoreo, ubicado en la vereda de La Laguna, de esta jurisdicción ... dentro del **terreno La Meseta, se halla construido una casa ... el cual queda para beneficio de todos los coparticipes de está partición ... (...)**”.*

Conforme a lo descrito anteriormente, se logró evidenciar una partición amigable de los bienes sucesorales dejados por el causante José Rafael Morales a favor de sus hijos legítimos Héctor y Graciela Morales Becerra, sin embargo, podemos encontrar que la división se realiza sobre cuatro predios diferentes “Al Ubo” el cual es objeto de estudio, denominados así: La Meseta, Los Sauces, El Cerrito y El Uche, en ese orden de ideas, con el fin de establecer la tradición del predio que nos compete, esta Delegada procedió a analizar la escritura pública N°. 664 del 2 de noviembre de 1959 de la Notaría Única de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en la anotación No. 1 del folio 092-20849 la cual dispone:

“(...) *Graciela Morales de Montenegro... y Héctor B. Morales Becerra... venden a Carmen Verdugo Cely ... a favor de Cecilia Torres Verdugo... el derecho de dominio y posesión que tienen los exponentes vendedores en un lote de terreno llamado “El Ubo”, **que hacía parte de otro mayor llamado “La Meseta” ... Que el mismo terreno fue habido por los exponentes por partición amigable con Elisa Becerra de Morales y socios, según escritura No. 668** de fecha 8 de septiembre de 1954,*

otorgada en la Notaría 2ª de Santa Rosa de Viterbo, registrada el 9 de noviembre de 1954 (...). (Énfasis fuera de texto).

De acuerdo con el contenido analizado en la escritura pública anteriormente citada, se encontró que efectivamente el predio sobre el cual se realizó la solicitud, es decir, “El Ubo”, proviene del predio de mayor extensión denominado La Meseta, del cual se encontró tradición anterior, de acuerdo con lo establecido en la escritura pública No. 668 del 8 de septiembre de 1954 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, en donde se indicó que este fue adquirido “*por escritura # 294 de 3 de julio de 1.940, de la Notaría 1ª de este Cto, registrada el 9 de agosto del mismo año, Libro 1, Part. 964 F. 334...*”

De acuerdo con lo anterior, se procedió a analizar el contenido de la escritura pública N°. 294 del 3 de julio de 1940 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la cual dispone:

*“(...) En Santa Rosa de Viterbo a 9 de agosto de mil novecientos cuarenta... Urbana Cabra, mayor y vecina de Duitama, vende a María Elisa Morales, mayor y de igual vecindad, por la suma de doscientos pesos (\$ 200) el derecho de dominio que tiene en un terreno denominado “La Cumbre”, ubicado en la vereda de La Laguna de esta jurisdicción... dicho terreno lo adquirió la vendedora por adjudicación que le hizo en la partición de los bienes de la **sucesión de su finado padre Pío Cabra** según escritura N° 23 del 17 de enero de 1.935(...)”*

El contenido de esta escritura pública, nos permite identificar que, Urbana Cabra transfiere el derecho de dominio que tiene sobre un predio a María Elisa Morales, derecho de dominio que adquirió por adjudicación que le hizo en la partición de los bienes de la sucesión de su finado padre Pío Cabra según escritura N° 23 del 17 de enero de 1.935, la cual no tiene datos de registro y no pudo ser verificada, razón por la cual, está Delegada no tiene certeza que en efecto la mencionada sucesión se haya liquidado judicialmente, por ende no es posible concluir que a la heredera se le haya adjudicado el dominio que pudo haber tenido su padre sobre el bien, en ese sentido, se evidencia un acto jurídico de falsa tradición, derivado de la existencia del derecho real de herencia, contemplado y reconocido en la legislación colombiana, en el artículo 665 del Código Civil Colombiano.

En cuanto al titular del derecho real de herencia que se verifica mediante esta resolución, se precisa que el titular o titulares de tal derecho son las personas que figuran como adquirentes de este o sus cesionarios, quienes en últimas serán los legitimados para iniciar los procesos administrativos o judiciales de saneamiento o formalización.

Por las precedentes consideraciones, se hace necesaria la inclusión o adición de nota o constancia del derecho real que se verifica en la citada matrícula, como se ordenará en la parte resolutive.

Para tal efecto, el Registrador de Instrumentos Públicos, una vez en firme esta decisión, deberá inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria la nota o constancia del derecho real que se verifica por la presente resolución, conforme al Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el literal c del artículo 9° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, que dispone:

“(...) c. Ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos se anexe el acto administrativo a la carpeta de antecedentes y proceda a inscribirlo mediante anotación en el folio de matrícula inmobiliaria por la casilla “09 otros”, conforme a lo previsto por el parágrafo 3° del artículo 8° de la Ley 1579 de 2012. (...)”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Determinar que, verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria 092-20849 del Círculo de Registro de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 294 del 3 de julio de 1940 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Partida 964 del 9 de agosto de 1940; la cual fue citada por la escritura pública No. 668 del 8 de septiembre de 1954 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de *“COMPRA EN MAYOR EXTENSIÓN POR PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL Y AMIGABLE EN SUCESIÓN DE MORALES, JOSE RAFAEL*, registrada en la complementación, a la que se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

SEGUNDO. - Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-20849, del acto administrativo por medio del cual se determina la existencia del derecho real antes del 5 de agosto de 1974, acto que deberá inscribirse con el código registral *“09 Otros” – “0970 Se determina la existencia de derecho real antes del 5 de agosto de 1974”*.

TERCERO. - La anotación en el folio de matrícula no modifica la tradición del predio, hasta tanto la autoridad administrativa o judicial competente así lo determine; este acto administrativo tiene fines exclusivamente publicitarios y probatorios.

CUARTO. - Notifíquese esta decisión a la peticionaria al correo electrónico jogabero72@hotmail.com de conformidad a lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En caso de que el correo dispuesto para dicha notificación genere no aceptación o devolución, se procederá a notificar por aviso la presente decisión de conformidad a lo dispuesto en el artículo 69 del CPACA.

QUINTO. - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, para lo de su competencia.

SEXTO. - 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

25-09-2023
Dada en Bogotá, D.C. a los



MARÍA JOSÉ MUÑOZ GÚZMAN

Superintendente Delegada para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectó: Juan Camilo Centeno Agudelo – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018- SDPRFT 

Aprobó: Paula Andrea Bohórquez Cala - Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDPRFT 

TDR: 400-20-2