

GN-

SNR2023EE110232

Bogotá, 6 de octubre de 2023

Señor

JOSE VICENTE GONZALEZ GONZALEZ

Asunto: Notificación por Aviso de la Resolución No. 10785 del 05/10/2023

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 Secretaría General, en ejercicio de sus facultades, lo notifica del acto administrativo **Resolución No. 10785 del 05/10/2023** “**Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-88290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, 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. 10785 del 05/10/2023**, 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
(10785) DE 05-10-2023

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-88290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, 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 si después de verificar las matrículas de predios rurales inferiores a la UAF, se puede determinar si 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 JOSE VICENTE GONZALEZ GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.220.610, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 074-88290, 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 anexó 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 4° de la citada Resolución, así:

Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-88290, identifica un predio rural, denominado "LT", ubicado en la vereda Sector El Tobal del municipio de Duitama, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información aportada por el peticionario, en el Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-88290, se evidencia que el área del predio es de 3.198 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 Duitama, 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 por 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 las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria, 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 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. 074-88290 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 1919 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 1043 del 19 de noviembre de 1919 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 3 de diciembre del mismo año al libro 1, folio 229, partida 536 y la escritura pública No. 635 del 19 de septiembre de 1948 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 22 de noviembre de mismo año al Libro 1, Folio 527, partida 2116, citadas por la escritura pública No. 260 del 8 de mayo de 1957 de la Notaría de Duitama registrada bajo Partida 375 del Libro Primero, Folio 234 vl y bajo Partida 108, Libro de c. m, Folio 83 vl. A 84 matriculada al Libro de Duitama, Tomo 3°. Página y Partida 124 a 125, citada a su vez por la escritura pública No. 343 del 23 de abril de 1961 de la Notaría Primera de Duitama registrada el 17 de mayo de 1961 al Libro 1, Folio 217, Partida 569 de Partición de Bienes Comunes por parte de Balvina Tamara de Sandoval, Margarita Tamara, Segundo Tamara S., José Reyes Tamara S. y Marcelino Tamara S., registrada en el campo de la complementación del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 17 de mayo de 1961.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 343 del 23 de abril de 1961 de la Notaría Primera de Duitama, registrada el 17 de mayo de 1961 al Libro 1, Folio 217, Partida 569, se pudo determinar que: "(...) *por la cual BALVINA TAMARA DE SANDOVAL (...) MARGARITA TAMARA (...) SEGUNDO TAMARA S. (...) Y JOSE REYES TAMARA S. (...) MARCELINO TAMARA S. (...) **que los exponentes son dueños en común y proindiviso de tres lotes de terreno ubicados en la vereda de San Antonio Norte de esta jurisdicción denominado CASA QUEMADA, SAN VICENTE Y EL LAMEDERO PARDO (...) Que no queriendo permanecer por más tiempo en la indivisión de las fincas han resuelto poner término a esta indivisión distribuyéndolos para cada cual formando sus hijuelas respectivas (...) **HIJUELA JOSE REYES TAMARA A este comunero le adjudican cuatro lotes ubicados en la vereda de san Antonio norte de esta jurisdicción así: primer lote que es parte del denominado CASA QUEMADA denominado Bellavista, alinderado así: por el pie con Marcelino Tamara, mojones en recta al medio por el costado derecho con calle pública cerca de alambre por cabecera, con Cruz Cristancho, cerca de alambre al medio por el último costado con de Luis Fuiba y Jesús García, mojones al medio y encierra coma en extensión aproximada de una fanegada...** segundo lote de la finca CASA QUEMADA denominado LA HUERTA alinderado así: por el pie con Segundo Tamara, mojones al medio, por el costado derecho con de Ana Rosa Palencia mojones al medio, por la cabecera con Balbina Tamara mojones***

al medio y encierra en extensión aproximada de 1000 m cuadrados... tercer lote en la Finca SAN VICENTE denominado EL CEREZO alinderado así: por el pie con de Marcelino Tamara mojonos al medio, por el costado derecho con de Balbina Tamara, callejuela al medio, por cabecera con Roque Cuervo cimientado y cerca de alambre al medio y por el último costado con de Segundo Tamara mojonos al medio y encierra en extensión de 1200 m... cuarto lote de la finca el LAMEDERO PARDO denominado LOS CAFETOS alinderado así: por el pie con de Gabrielina Patiño alambre y vallado al medio, por el costado derecho con de Félix Fajardo quebrada de las flores al medio, por cabecera, con de Segundo Tamara mojonos al medio y por el último costado con de Marcelino Tamara camino al medio y encierra con derecho al páramo de comuneros en extensión aproximada de fanegada y media... **Estas fincas las hubieron los comuneros por compra hecha a María Nicolasa Suelta V. de Tamara, por la escritura número 260 de 8 de mayo de 1957 de la Notaría de Duitama registrada bajo partida 375 del libro primero folio 234 vl y bajo partida 108 libro de c. m folio 83 vl. A 84 matriculada al libro de Duitama tomo 3º. Página y partida 124 a 125 Casa Quemada, San Vicente y El Lamedero Pardo. (...)** (Énfasis fuera de texto original)

De acuerdo con lo anterior, la citada escritura pública No. 260 del 8 de mayo de 1957 de la Notaría de Duitama registrada bajo Partida 375 del Libro Primero, Folio 234 vl y bajo Partida 108, Libro de c. m, Folio 83 vl. A 84 matriculada al Libro de Duitama, Tomo 3º. Página y Partida 124 a 125, indica: "(...) Por la cual, María Nicolasa Suelta V. de Tamara (...) vende a BALVINA, MARGARITA, SEGUNDO Y JOSE REYES y MARCELINO TAMARA SUELTA (...) **tres lotes de terreno ubicados en la vereda de San Antonio Norte, de esta jurisdicción, llamados "Casa Quemada", "San Vicente" y "Lamedero Pardo", y se alinderan así: (...) Adquiridos por la vendedora así: "Casa Quemada" por compra de su finado esposo DOMINGO TAMARA en parte por E-No. 1043 de 19 de noviembre de 1919 Notaría 2ª de Santa Rosa de Viterbo, registrada el 3 de diciembre del mismo año al libro 1 folio 229 partida 536 y otra parte por compra hecha por ambos cónyuges Suelta Tamara a Rafael García y María del Pilar Palencia por E-No. 635 de 19 de septiembre de 1948 Notaría 1ª de Santa Rosa de V. registrada el 22 de noviembre de mismo año, libro 1 folio 527 partida 2116 (...)**" (Énfasis fuera de texto original)

Así las cosas, dicho predio de acuerdo con lo indicado, fue adquirido por partes; la primera parte por la escritura pública No. 1043 del 19 de noviembre de 1919 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 3 de diciembre del mismo año al libro 1, folio 229, partida 536, que transcribe: "(...) por la cual Tránsito Pedraza... vende por 12 pesos oro a Domingo Tamara de Duitama, **los derechos y acciones que tiene vinculados en un terreno en la vereda del Potrero sitio de Casa Quemada de Duitama que hubo por gananciales en su matrimonio con Avecindo Colmenares** y por compra, lindante: por 2 costados con de Pedro Sánchez por mojonos de piedra, por otro, con el camino de rastra que baja del cardenal y último con de Eulalia Rojas (...)" (Énfasis fuera de texto original)

Y parte por, escritura pública No. 635 del 19 de septiembre de 1948 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 22 de noviembre de mismo año al Libro 1, Folio 527, partida 2116, que nos indica: “(...) *Por la cual los cónyuges Rafael García y María del Pilar Palencia... venden a María Nicolasa Suelta V. de Tamara... un terreno llamado CASA QUEMADA, vereda del El Potrero, Duitama y demarcado... **adquirido en mayor extensión por compra a Rafael Sanchez y hermana por escritura # 594 de septiembre 5 de 1948 Notaría 1 de aquí, registrada el 5 de octubre de 1948**(...)*” (Énfasis fuera de texto original)

Ahora bien, en el registro de la escritura pública No. 343 del 23 de abril de 1961 de la Notaría Primera de Duitama, en la hijuela del señor José Reyes Tamara, evidenciamos que al terreno denominado “Bellavista” dentro de la finca “Casa Quemada” le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-39509, al lote “El Cerezo” dentro de la finca “San Vicente” con folio de matrícula inmobiliaria No. 074-39962 y el lote “Los Cafetos” dentro de la finca “El Lamedero Pardo” le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-22221; así las cosas, al verificar cada uno de los folios de matrícula indicados previamente, se verificó que de acuerdo con la complementación indicada en el folio de matrícula inmobiliaria 074-88290, los antecedentes registrales coinciden con los del terreno denominado “Bellavista” dentro de la finca “Casa Quemada” le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-39509.

De acuerdo con los instrumentos analizados, es pertinente indicar que en la escritura pública No. 1043 del 19 de noviembre de 1919 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, se observa que la señora Tránsito Pedraza transfiere “**los derechos y acciones que tiene vinculados en un terreno en la vereda del Potrero sitio de Casa Quemada de Duitama que hubo por gananciales en su matrimonio con Avelino Colmenares**”, en ese sentido es preciso señalar que, 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.

En ese orden de ideas, y al no encontrarse el derecho de Gananciales incluido dentro de los derechos reales a los que hace referencia el artículo 665 del Código Civil, a saber, el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas y el de hipoteca, excepto el de prenda, toda vez que este solo aplica para las cosas muebles, no se puede determinar la existencia de derechos reales respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-88290.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 074-88290, 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. 074-88290 del Círculo de Registro de Duitama, 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.

05-10-2023

Dada en Bogotá, D.C. a los



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