

GN-

SNR2023EE099826

Bogotá, 11 de septiembre de 2023

Señora

MARÍA DEL CARMÉN RODRÍGUEZ,

Asunto: Notificación por Aviso de la Resolución No. 8701 del 17/05/2023

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 Secretaria General, en ejercicio de sus facultades, lo notifica del acto administrativo **Resolución No. 8701 del 17/05/2023 “Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales y se dispone la apertura del folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos 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. 8701 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 formalizacionesaneamiento@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 Balceros - Grupo de Notificaciones

RESOLUCIÓN NÚMERO

(08701) DE 17-08-2023

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales y se dispone la apertura del folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos 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, así mismo conforme a lo señalado en la mencionada Resolución, en su artículo 8, literal b, en caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, se dispondrá a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, mediante acto administrativo su apertura, *“teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 48 Ley 1579 de 2012 (...) En este caso, se deberá ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos el traslado de los actos jurídicos debidamente registrados en los libros del antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria actual.”*

Que mediante 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 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 o en el antiguo sistema, 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. La señora MARÍA DEL CARMÉN RODRÍGUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.217.305, mediante escrito radicado ante esta Delegada solicitó se determine la existencia de titulares de eventuales derechos reales, a través de inscripciones de libros de antiguo sistema, 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. Sin embargo, para la verificación del presente estudio, solo se tendrán en cuenta, aquellos documentos que tienen relación directa sobre el predio solicitado.

3. Una vez verificados los documentos aportados en la presente solicitud se encontró que el predio sobre el cual se requirió el presente estudio de verificación fue identificado con un antecedente registral posterior al 05 de agosto de 1974, lo cual en principio aduce que no se cumple con el requisito de temporalidad exigido en el marco del procedimiento establecido para el Decreto 0578 del 2018.

Sin embargo, esta Superintendencia Delegada con el fin de evidenciar si sobre el citado predio existen inscripciones anteriores a la fecha señalada, procedió a verificar la escritura pública No. 11 del 12 de enero de 1977 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, registrada en el Libro 1° impar, Partida 403 el 1 de febrero de 1977, en donde se señaló: “(...)Compareció; *Eugenio Rojas Rodríguez, varón casado mayor de edad...y expuso: PRIMERO-Que por medio de la presente publica escritura , transfiere a título de venta a favor de Sildana Rodriguez de Rodriguez , mujer casada, mayor de edad...es a saber: el derecho de dominio y posesión que tiene sobre un globo de terreno denominado LA PEÑITA...ubicado en la vereda de Frutillo, municipio de Ventaquemada, junto con la casa de ladrillo y teja de barro que se encuentra dentro de él y comprendido dentro de los siguientes linderos: pie por una hilera de fiques...TERCER- Que dicho derecho fue adquirido por el vendedor siendo casado por compra que hizo a Eugenio Rojas, por escritura número 174 de 18 de junio de 1966, de la Notaria de Ventaquemada, registrada el 5 de julio de 1966, en el libro primero de Ventaquemada, registrada el 3 de julio de 1966 en el libro primero folio 169, partida 1866 y matriculada bajo el numero 240 tomo 3 de Ventaquemada (...)” (Énfasis fuera del texto original)*

De este modo, se pudo evidenciar que el predio fue adquirido por la escritura pública No. 174 del 18 de junio de 1966 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, registrada en el Libro 1 par, Página 169, Partida 1866 del 5 de julio de 1966.

4. El estudio de verificación de la cadena de tradición del predio de la solicitud, iniciara con el análisis de la escritura pública No. 174 del 18 de junio de 1966 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, registrada en el Libro 1 par, Página 169, Partida 1866 del 5 de julio de 1966, la cual tiene certificado de registro, y refiere a un predio que no tiene asignado en la actualidad un folio de matrícula inmobiliaria.

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 en lo pertinente a lo establecido en la Resolución No. 4209 del 24 de abril de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro, modificada 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, así:

Se constató en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, que la escritura pública No. 174 del 18 de junio de 1966 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, se encuentra registrada en el Libro 1 par, Página 169, Partida 1866 del 5 de julio de 1966 y que hace referencia a un predio denominado “La Peña” ubicado en la vereda Frutillo del municipio de Ventaquemada, del departamento de Boyacá. Los linderos del predio pueden ser cotejados en la escritura pública No. 174 del 18 de junio de 1966 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, la cual se encuentra debidamente registrada.

De acuerdo con la información aportada por la peticionaria en la escritura pública No. 11 del 12 de enero de 1977 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, se evidenció que el área del predio es de una fanegada lo cual equivale a 6.440 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 Ventaquemada, Boyacá, el cual, según el artículo 6 está comprendida en el rango de 5 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.

En los antecedentes registrales del predio se evidencia la inscripción de actos jurídicos de falsa tradición con anterioridad al 5 de agosto de 1974, y en ellos no figura inscripción de acto administrativo o judicial que haya saneado esta situación jurídica.

De acuerdo con lo manifestado bajo gravedad de juramento por 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 del predio, 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 de 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 evidenció que la vereda Frutillo, en la cual está ubicado el predio no presenta traslape del 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 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 en antiguo sistema se infiere la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de los antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1954 con la inscripción de la escritura pública No. 169 del 11 de abril de 1954 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, registrada en el Libro 1 impar, Página 554, Partida 2421 del 25 de agosto de 1954, citada por la escritura pública No. 174 del 18 de junio de 1966 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, registrada en el Libro 1 par, Página 169, Partida 1866, de “(...) *Compareció EUGENIO ROJAS varón mayor de cincuenta años...cédula de ciudadanía con el No. 4291603...expuso: PRIMERO.- Que por medio de la presente publicas escritura, transfiere a título de venta a favor de EUGENIO ROJAS RODRIGUEZ, varón, casado... con c. de c. #4291592...es a saber: El derecho de dominio y posesión que el vendedor tiene sobre un lote de terreno denominado “LA PEÑITA” ubicado en la vereda de “FRUTILLO” de esta jurisdicción y por los siguientes linderos: Pie, por una hilera de fiques...TERCERO. - Que dicho derecho de dominio fue adquirido por el vendedor por compra a POLONIA ROJAS V. DE TAPIA según escritura #169de fecha 11 de abril de 1964, Notaria Ventaquemada. - Registrada en Tunja el 25 de agosto de 1954 en el libro 1 impar, folio 574 partida 2421. Tunja, septiembre 6 de 1954 matriculada con el nombre La Peña Partida 240 municipio de Ventaquemada tomo 3 (...)” (Énfasis fuera del texto original); por parte de EUGENIO ROJAS a favor EUGENIO ROJAS RODRÍGUEZ; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 5 de julio de 1966 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.*

Conforme a la verificación realizada al instrumento público que trata el párrafo anterior, se pudo evidenciar que el predio “La Peña” se adquirió por una compraventa

registrada mediante **escritura pública No. 169 del 11 de abril de 1954 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá**, registrada en el Libro 1 impar, Página 554, Partida 2421 del 25 de agosto de 1954, en donde se expuso:

*“(…) Polonia Rojas...da en venta a Eugenio Rojas...el derecho de dominio y posesión que tiene en dos lotes de terrenos denominados de hoy en adelante “La Veguita” y “La Peñita”, ubicados en la vereda de Frutillo, jurisdicción de Ventaquemada, **que adquirió por herencia de sus padres German Rojas y Juana Bernal, fallecidos hace 12 y 10 años, sucesión sin liquidar**...La Peñita: linda pie por una hilera de fiques...la venta es por doscientos cincuenta pesos(…)”*(Énfasis fuera del texto original)

Del análisis realizado a la cadena de tradición del predio “La Peñita”, se pudo evidenciar en su antecedente registral más antiguo que la señora Polonia Rojas adquirió en su momento el predio en calidad de hija de los señores German Rojas y Juana Bernal, de quienes no se encontró que se haya liquidado por vía judicial o notarial el haber sucesoral.

En ese sentido, se pudo determinar que la exponente no ostentaba del dominio del predio en el momento que se realizó la venta al señor Eugenio Rojas, lo anterior dado a que como previamente se señaló el predio fue producto de una herencia que no fue adjudicada, razón por la cual, fue posible determinar que sobre el predio se configuro un escenario de falsa tradición derivado de la existencia del derecho real de herencia consagrado en el artículo 665 del Código Civil.

Por otra parte, es oportuno reiterar que el estudio de verificado se realizó únicamente sobre el predio “La Peñita”, el cual, en la actualidad no tiene asignado un folio de matrícula inmobiliaria.

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 apertura del folio de matrícula inmobiliaria y la inclusión o adición de nota o constancia del derecho real que se verifica en la citada matrícula, como se establece en la parte resolutive.

Para tal efecto, el Registrador de Instrumentos Públicos, una vez en firme esta decisión, iniciará el proceso de apertura e inscripción en el respectivo folio de matrícula

inmobiliaria generada con la nota o constancia del derecho (s) real que se verifica por la presente resolución, conforme al Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Determinar que verificadas las inscripciones en antiguo sistema del Círculo de Registro de Tunja, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 169 del 11 de abril de 1954 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, registrada en el Libro 1 impar, Página 554, Partida 2421 del 25 de agosto de 1954, citada por la escritura pública No. 174 del 18 de junio de 1966 de la Notaría Única de Ventaquemada, Boyacá, se encuentra registrada en el Libro 1 par, Página 169, Partida 1866, del 5 de julio de 1966, al que se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

SEGUNDO. - Disponer por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, de las acciones necesarias para la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, conforme con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 1579 de 2012, de la información contenida en los libros de antiguo sistema y verificación realizada por esta Delegada.

TERCERO. - Disponer por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula abierto 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”.

CUARTO. – Ordenar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, el traslado de los actos jurídicos debidamente registrados en los libros de antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria asignado.

QUINTO. - La anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, 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.

SEXTO. - Notifíquese esta decisión a la peticionaria 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.

SEPTIMO. - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, para lo de su competencia.

OCTAVO. - 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.

Natalia Tovar H

Proyectó: Natalia Tovar Hurtado – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDPRFT

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