

Bucaramanga, julio 22-2020

Doctor:

TONY ALBERTO CASADO FUENTES
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC
DIRECCIÓN TERRITORIAL CESAR
Calle 16 # 9-30 Piso 8
EDIFICIO CAJA AGRARIA
VALLEDUPAR, CESAR
Cel: 311-424.3155 / Tel: (5) 573.3932
E. S. D.

Asunto: Solicitud No. 8002019ER12214 radicada en Bogotá el 9 de abril de 2019 y trasladada a esa TERRITORIAL en el mes de mayo de 2019 por medio de la cual le estoy solicitando al IGAC la verificación y actualización del área por imprecisa determinación del predio denominado Córdoba ubicado en el municipio de Gamarra, departamento del Cesar FMI # 196-15 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar.

Respetado Doctor:

Acuso recibo de su respuesta de fecha 10 de junio de 2020 Nr. 1202020EE2173-01 F:3 – A:O, origen UNIDAD OPERATIVA CATASTRO AGUACHICA, por medio de la cual me manifiesta que en atención a mi DERECHO DE PETICIÓN:

“1) Debe aportar un plano topográfico con coordenadas Magna Sirgas, en donde se establezcan los linderos del predio y sus dimensiones **de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 196-15.**” SUBRAYO y DESTACO lo que usted afirma con lo cual estoy completamente de acuerdo **“de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 196-15.”**

Al respecto con mucho comedimiento debo expresarle lo siguiente:

1º) El plano que usted exige en coordenadas Magna Sirgas y **“de conformidad con la REALIDAD LEGAL que plasma el folio de matrícula inmobiliaria 196-15”**, ya se lo he enviado y presentado a usted en DOS (2) ocasiones, y en efecto en él aparecen **claramente desenglobados** por pertenecer a TERCEROS los siguientes 3 globos de terreno:

a. Anotación # 03: Registro de la Escritura pública # 413 del 18 de febrero de 1964 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, por medio de la cual AURA JOSEFA NOGUERA vda de SAMPAYO vendió a la señora ANA EVELIA RODRIGUEZ DE CASTILLO, un lote de terreno perteneciente a la finca “Córdoba” con extensión superficial aproximada de **31 hectáreas, que se denomina hoy los “RUISEÑORES”**, comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Por el NORTE, con el camino carretable de la Hacienda “El Chorro”; por el ORIENTE, con propiedades de Elías Zurek, hoy “el Chorro”; por el Sur, con la quebrada de Noreán; y por el Occidente, con propiedad de Darío Molina, hoy Hacienda “El Chorro”.

Actualmente posee **FMI # 196-3390. Usted NO LO RELACIONA EN SU MISIVA, y con LEALTAD Y BUENA FE LE HAGO VER EL ERROR QUE COMETE.**

b. Anotación # 05 en el folio de matrícula inmobiliaria del predio: registro de una sentencia de remate expedida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Gamarra, Cesar, por medio del cual se adjudicó al señor José David Cruz Pacheco, dentro del proceso ejecutivo Laboral que él siguió en contra de todos los copropietarios del predio, hermanos Sampayo Noguera, un lote de terreno conocido hoy como “Junín” con **extensión superficial de 70 hectáreas** que posee los siguientes linderos

particulares: Por el Norte, con el predio "RANCHO GRANDE"; por el Sur, con la hacienda "Córdoba", caño "Guartinajas" al medio; por el Oriente, con la línea del ferrocarril y terrenos de la Hacienda "Córdoba"; por el Occidente, con terrenos de la hacienda "Córdoba", carretable de Gamarra a Palenquillo de por medio.

Este predio es el que usted identifica en su misiva como LA CABAÑA, FMI # 196-5776.

c. Anotación # 06 en el folio de matrícula inmobiliaria del predio: otra sentencia de remate del mismo juzgado promiscuo municipal de Gamarra expedida en favor de JUAN DE DIOS FÉREZ ROMANO. Lote de terreno perteneciente al predio Córdoba, conocido hoy como "RANCHO GRANDE", con **extensión superficial de 122 hectáreas**, lote que posee los siguientes linderos particulares: Por el Norte, con la hacienda "El Chorro", carretable a "Mahoma" de por medio; por el Sur, con el predio "Junín" o la "Cabaña", descrito anteriormente; por el Oriente, con la línea del ferrocarril y terrenos de la Hacienda "Córdoba"; por el Occidente, con terrenos de la hacienda "Córdoba", carretable de Gamarra a Palenquillo de por medio.

Este predio es el que usted identifica en su misiva como RANCHO GRANDE, FMI # 196-4640.

2°) Como ya expresé usted NO RELACIONA el predio LOS RUISEÑORES pero yo si lo hago porque es la REALIDAD JURÍDICA que plasma el FMI 196-15 del precio Córdoba, y así lo exige la Ley.

3°) Lo que si no entiendo es el por qué usted afirma que la realidad jurídica del FMI 196-15 perteneciente al predio CÓRDOBA **también plasma que existe otro predio que usted denomina SAN JOSÉ**, identificado con el FMI 196-3298 como si estuviera DESENGLOBADO DE CÓRDOBA.

4°) LEGAL y JURÍDICAMENTE, ESO NO ES CIERTO. Basta con estudiar el FMI 196-15 para concluir que tal predio SAN JOSE y la correspondiente área de terreno que le corresponda JAMÁS HA SIDO DESENGLOBADO DEL PREDIO CÓRDOBA, y ahí es en donde radica el ERROR que ha cometido el IGAC: **sin ningún fundamento JURÍDICO NI LEGAL EXTRAJO y DESENGLOBÓ del predio Córdoba**, no sé cuándo, ni en qué año, el globo de terreno que usted identifica como SAN JOSÉ, lo cual pido se CORRIJA INMEDIATAMENTE y para el efecto le cito las normas que rigen los MODOS DE ADQUIRIR EL DERECHO DE DOMINIO EN COLOMBIA:

- A. En el artículo 673 del código civil se definen las formas de adquirir el dominio de los bienes de la siguiente manera:

"ARTICULO 673. <MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO>. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código."

- B. Si se desea adquirir un derecho real, son necesarios dos elementos:

- Un título: El título, es el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que faculta para adquirir el derecho real de manera directa, en pocas palabras el título, es el contrato que otorga a la persona el derecho de que se le haga la transmisión de un derecho, ya sea que dicho contrato se denomine: compraventa, usufructo, comodato, etc.

- Un modo: El modo por su parte es la forma de ejercitar el título para adquirir el derecho real, en consecuencia el modo es la forma en que el derecho que se ha obtenido en virtud del contrato finalmente llegue al patrimonio de las personas, dichos modos están determinados por la propia ley y son: Prescripción, Accesión, Sucesión por causa de muerte, Tradición y Ocupación (artículo 673 del Código Civil). Con el fin efectuar la tradición de éstos establecida en el artículo 756 del Código Civil, es obligatorio el registro del título de propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, basados en la ley 1579 de fecha 10 de octubre de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.

C. Título para adquirir bienes inmuebles:

El título más común para la adquisición de bienes inmuebles es la compraventa, es importante resaltar que la compraventa en si no está otorgando el derecho de dominio, sino que está generando para el vendedor la obligación de transmitir el derecho.

Si bien el contrato de compraventa es por naturaleza consensual, es decir que para su perfeccionamiento no requiere sino del simple acuerdo entre las partes (*sin que tenga que constar por escrito*), tratándose de bienes inmuebles éste contrato debe realizarse por ESCRITURA PÚBLICA.

D. Los documentos requeridos para la extensión de una escritura pública son los siguientes:

- Copia auténtica del impuesto predial del año en que se va a realizar la escritura, el cual debe encontrarse debidamente pagado. Es importante que los datos del inmueble se encuentren diligenciados en forma correcta (dirección del predio con el respectivo número de apartamento o casa, matrícula inmobiliaria y cédula catastral).

- Paz y Salvo original de Valorización, al igual que con el impuesto predial los datos del inmueble deben estar correctamente diligenciados.

- Paz y salvo original de administración en caso de que el inmueble se encuentre sometido a propiedad horizontal.

E. Modo para adquirir bienes inmuebles

El modo por su parte es la denominada tradición, es el modo y no el título lo que genera la verdadera propiedad, es decir que así la persona tenga el título si el modo no se perfecciona no podrá ser considerado dueño de la cosa.

Para que exista tradición debe haber entrega del bien con la facultad e intención de transmitir el derecho, y la capacidad e intención de adquirirlo. Tratándose de bienes inmuebles la tradición no se perfecciona con la simple entrega del bien, sino que debe realizarse la respectiva inscripción en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos, aun cuando no se haga la entrega del bien inmueble, si la inscripción se realiza, la persona será considerada dueña.

Así pues para que exista transmisión del derecho real de dominio de bienes inmuebles es necesaria la realización de una escritura pública de compraventa y la inscripción de dicha escritura, de no darse alguno de los dos requisitos la propiedad continuará en cabeza del vendedor del bien inmueble, dejando al comprador, desprotegido frente a futuros conflictos que se puedan generar en torno al inmueble.

En el peor de los casos puede suceder que el comprador llegue a perder su bien inmueble por no haber hecho el correspondiente registro, ya que el bien continuará apareciendo en cabeza del vendedor, si por ejemplo el vendedor es demandado ante la justicia ordinaria el demandante puede pedirle al juez que sean embargados los bienes del demandado, dentro de los cuales se encontrará el bien que ya vendió pero que sigue apareciendo a nombre suyo, el juez puede embargar el bien, secuestrarlo, rematarlo y adjudicárselo a otra persona, todo lo cual es perfectamente legal ya que el bien en estricto sentido sigue siendo de propiedad del vendedor.

5°) Como se puede extraer del estudio y aplicación de las normas anteriores, las únicas maneras para que del predio CÓRDOBA se pudiera desenglobar los terrenos del predio SAN JOSÉ, es que exista una escritura publica de trasmisión de dominio al tercero, o una sentencia judicial con los mismos efectos, o una decisión del Estado A TRAVÉS DE SUS ENTIDADES ESPECIALIZADAS EN TIERRAS, que así lo comprueben, actos jurídicos, judiciales, o administrativos, que de TODAS FORMAS DEBEN ESTAR REGISTRADOS EN EL FMI 196-15 de Córdoba, y en él NO APARECE REGISTRADO NINGUNO DE ELLOS, razón por la cual NO PUEDE SER DE RECIBO LO QUE USTED AFIRMA EN RELACIÓN CON EL PREDIO SAN JOSÉ como DESENGLOBADO DE CÓRDOBA. Los demás predios que he descrito (Los Ruiseñores, Junín o La Cabaña, y Rancho Grande), si aparecen desenglobados tanto en el FMI 196-15 **como en el plano en coordenadas MAGNA SIRGAS que le he presentado.**

6°) Conclusiones INELUDIBLES igualmente es que NO EXISTE la INCONGRUENCIA entre los aspectos FÍSICOS y JURÍDICOS del predio contemplada en la resolución 70 de 2011 del IGAC por usted mencionada, como tampoco la IMPOSIBILIDAD de “DETERMINAR CON UNA **PRECISIÓN MERIDIANA**” la extensión REAL y ACTUAL del predio Córdoba, pues esa extensión y de acuerdo a LO QUE OBRA EN SU FMI, SE PLASMA EN EL PLANO EN COORDENADAS **MAGNA SIRGAS** QUE LE HE PRESENTADO CUMPLIENDO TODOS LOS REQUISITOS LEGALES, y reitero que en él claramente se descuentan las 31 has de LOS RUISEÑORES, las 70 has de JUNÍN o LA CABAÑA, y las 122 has de RANCHO GRANDE.

7°) Además es claro que el plano REAL ACTUAL es el que yo le he presentado a usted y no el que me envía el IGAC, prueba de ello:

- a. Que usted reconoce que recalcularon digitalmente el área actual del predio y pudieron comprobar que no posee 1815 has 4289 metros cuadrados como aparece en la carta catastral levantada por el IGAC, sino 2308 has 6467 M2, y
- b. Si usted le suma a estas 2308 has 6467 M2 por ustedes verificadas el área del predio SAN JOSÉ (aprox 500 has) que jamás ha sido DESENGLOBADA JURIDICA y LEGALMENTE de Córdoba, encontrará que el área actual es la que se plasma en el plano en coordenadas MAGNA SIRGAS que le he presentado.

8°) Así las cosas y con base en el DERECHO DE PETICIÓN que me otorga la constitución y la ley, que fundamento en los anteriores argumentos jurídicos y legales ruego a usted **en la forma reglada por el artículo 7° de la resolución conjunta 1732 de 2018.** proceder a **la verificación y actualización del área por imprecisa determinación del predio denominado Córdoba ubicado en el municipio de Gamarra, departamento del Cesar FMI # 196-15 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar.**

Recibiré respuesta a este DERECHO DE PETICIÓN en la Carrera 39 # 41-12 Of. 1401 apto 1401 de Bucaramanga, Cel: 310-217-0293, Email: augustosampayo@gmail.com. Atte,

AUGUSTO ELISEO SAMPAYO NOGUERA
C.C. 19.282.047

Copia: Dirección nacional IGAC y defensor del ciudadano.