

RESOLUCIÓN NÚMERO
(04222) DE 20-04-2022

“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 de Soatá, Boyacá”.

**EL SUPERINTENDENTE DELEGADO 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 01058 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.” (Subraya fuera de texto original)

Que conforme con lo señalado en el artículo 9, literal b, de la mencionada Resolución, en caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, se dispondrá a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del inmueble, de su apertura, así:

“En caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, solicitar al Registrador de Instrumentos Públicos su apertura, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 48 de la 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 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 le ha dado tratamiento público de propiedad privada al predio.

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 URBANO SANABRIA ESTEVEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.612.911, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 27 de enero de 2022, solicitó se determine la existencia de titulares de eventuales derechos reales, a través de inscripciones en 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. El peticionario anexó a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: Copia de la escritura pública No. 593 del 30 de diciembre de 1954 de la Notaría Única de Soatá, Boyacá, y copia de su cédula de ciudadanía. Sin embargo, para la verificación del presente estudio, solo se tendrán en cuenta, aquellos documentos que tienen relación directa sobre el predio solicitado
3. De acuerdo con la documentación aportada por el peticionario, se identificó el predio objeto del presente estudio en la escritura pública No. 593 del 30 de diciembre de 1954 de la Notaría Única de Soatá, Boyacá, registrada el 7 de enero de 1955 en la Partida 85.

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 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 se define 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 5º de la citada Resolución, así:

Se constató que la escritura pública No. 593 del 30 de diciembre de 1954 de la Notaría Única de Soatá, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en la Partida 85 del 7 de enero de 1955 y que hace referencia a un predio denominado “El Susurro”, ubicado en la vereda Satova Arriba del municipio Covarachía, del departamento de Boyacá. Los linderos del predio pueden ser cotejados en la escritura pública No. 593 del 30 de diciembre de 1954 de la Notaría Única de Soatá, Boyacá, la cual se encuentra debidamente registrada.

De acuerdo con la información aportada por el peticionario en la escritura pública No. 593 del 30 de diciembre de 1954 de la Notaría Única de Soatá, Boyacá, se evidencia que el área del predio es de media fanegada lo que equivale a 3.200 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 Covarachía, el cual, según el artículo 6, está comprendida en el rango de 25 a 30 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 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 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 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 constatar el cumplimiento de los requisitos del estudio formal, conforme con lo establecido en el artículo 7° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, 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 1953 con la inscripción de la escritura pública No. 51 del 12 de febrero de 1953 de la Notaría Segunda de Soatá, Boyacá, registrada en la Partida 353 del 13 de marzo de 1953, citada por la escritura pública No. 593 del 30 de diciembre de 1954 de la Notaría Única de Soatá, Boyacá, registrada en la Partida 85, de: ***“(...) La cual consta que Evelia Gallo de Dueñas, mujer mayor de edad...y dijo que vende a José María Sanabria Estévez, varón mayor de edad...es a saber los siguientes bienes: a) los derechos y acciones que a la vendedora le corresponda o le correspondan como subrogatoria de Pablo y Carmen Estévez y que estos le correspondieron por herencia dentro de la sucesión ilíquida intestada de la señora Rosana Peña fallecida en el municipio de Covarachia...y donde dejo el haber sucesoral representado especialmente en fincas raíces, estos derechos y acciones referentes a la presente venta son los que le corresponden o puedan corresponder a la vendedora única y exclusivamente dentro de un lote de terreno denominado “El Susurro” ubicado en la vereda Satova Arriba en jurisdicción del municipio de Covarachía que tiene una cabida aproximada de media fanegada de tierra de tercera clase y distinguido por los siguientes linderos: por el pie, partiendo de la curva de un camino de herradura donde hay una piedra cuchilluda enterrada, sigue en recta encontrar una roca...adquirió la vendedora este lote referente a la presente venta junto con los derechos y acciones vinculados dentro del mismo, por compra que hizo los señores Pablo y Carmen Estévez como conta en el instrumento cincuenta y uno 51 de fecha 12 de febrero de mil novecientos cincuenta y tres 1953 pasada en la Notaría segunda del circuito de Soatá, título que se encuentra debidamente registrado. Que con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres efectúa esta venta por cantidad de TRESCIENTOS PESOS (\$300.00)(...)”*** (Énfasis fuera del texto original), por parte de EVELIA GALLO

DE DUEÑAS a favor JOSÉ MARIA SANABRIA ESTEVEZ; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 7 de enero de 1955 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Una vez buscada en el registro inmobiliario la precitada escritura pública No. 51 del 12 de febrero de 1953 de la Notaría Segunda de Soatá, Boyacá, registrada en la Partida 353 del 13 de marzo de 1953, se encontró que:

*“(…) consta que **Pablo y Carmen Estévez Peña**...y dijeron: que venden a la señora **Evelia Gallo de Dueñas**...es a saber: **los derechos y acciones que los vendedores le correspondan o les puedan corresponder por herencia de la sucesión ilíquida e intestada de su finada madre Rosa Peña** fallecida en el municipio de Covarachia, lugar de su ultimo domicilio y donde dejo su haber sucesoral representado especialmente en fincas raíces. **Estos derechos y acciones a que se refiere la presente venta son los que corresponden a los vendedores única y exclusivamente dentro de un lote de terreno denominado “El Susurro” ubicado en la vereda Satova Arriba en jurisdicción del municipio de Covarachia**...distinguido por los siguientes linderos: por el pie, partiendo de la curva de un camino de herradura sigue en recta a encontrar un roca...adquirieron los vendedores los derechos y acciones vinculados dentro del lote de terreno antes descrito como antes se dijo **por herencia de su finada madre Rosana Peña** (…)”* (Énfasis fuera del texto original)

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 generado con la nota o constancia del derecho real que se verifica por la presente resolución, conforme al Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018 y el literal b) del artículo 9° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, que dispone:

“(..). b. En caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, solicitar al Registrador de Instrumentos Públicos su apertura, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 48 de la Ley 1579 de 2012.

En este caso, se deberá ordenar el traslado de los actos jurídicos debidamente registrados en los libros del antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria actual. (...)”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Determinar que verificadas las inscripciones en antiguo sistema del Círculo de Registro de Soatá, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 51 del 12 de febrero de 1953 de la Notaría Segunda de Soatá, Boyacá, registrada en la Partida 353 del 13 de marzo de 1953, citada por la escritura pública No. 593 del 30 de diciembre de 1954 de la Notaría Única de Soatá, Boyacá, registrada en la Partida 85 del 7 de enero de 1955, 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 Soatá, 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 Soatá, 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 Soatá, 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 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, se notificará el acto administrativo conforme a lo dispuesto en los artículos 291 y 612 del Código General del Proceso.

SEPTIMO. - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soatá, 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 20-04-2022



ROBERTO LUIS PÉREZ MONTALVO
Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras

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

Revisó: Paula Andrea Bohórquez Cala - Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDRPFT

Aprobó: Laura Katherine Arias G – Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDRPFT