

**RESOLUCIÓN NÚMERO
(14945) DE 19-12-2022**

“Por medio de la cual se niega la solicitud de verificación de existencia de derechos reales y apertura de folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, 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

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 08

03 - 12 - 2020

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 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 este no fue adquirido de conformidad con uno o varios de estos derechos, se deberá dejar constancia de ello y se procederá a negar la solicitud de existencia de derechos reales, ya que de inmediato se establece una duda de fondo sobre la naturaleza jurídica del bien, conforme a lo establecido en el artículo 7, literal d) de la Resolución 01058 de 2020:

“ARTICULO 7. ESTUDIO FORMAL DE LA SOLICITUD: *Al iniciarse el estudio de la solicitud, se verificará la cadena traditicia del precio con anterioridad al 5 de agosto de 1974, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Decreto 0578 de 2018, surtiendo el siguiente trámite:*

(...) 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 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 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 FLOR MARIA CARDOZO HUERFANO, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.633.772, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 18 de octubre 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. La peticionaria anexó a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: Copia cédula de ciudadanía, copia escritura pública No. 485 del 27 de noviembre de 1961 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, copia escritura pública No. 501 del 21 de octubre de 1943 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá y copia de la escritura pública No 500 del 19 de octubre de 1941 de

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 08

03 - 12 - 2020

la Notaría Única de Pesca, Boyacá. 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 la peticionaria, se identificó que el predio de la solicitud corresponde a la inscripción de la escritura pública No. 485 del 27 de noviembre de 1961 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, debidamente registrada en Sogamoso en el Libro 1B, Tomo 4, Pagina 347, Partida 2691 del 19 de diciembre de 1961, pero que al mismo no se le encontró folio de matrícula.

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 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 5° de la citada Resolución, así:

Se constató que la Escritura Pública No. 485 del 27 de noviembre de 1961 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en el Libro 1B, Tomo 4, Página 347, Partida 2691 del 19 de diciembre de 1961 y que hace referencia a un predio denominado “El Mortiño”, ubicado en la vereda Toquechá del municipio Tota, del departamento de Boyacá. Los linderos del predio pueden ser cotejados en la escritura pública 485 del 27 de noviembre de 1961 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, la cual se encuentra debidamente registrada.

De acuerdo con la información aportada por la peticionaria, en la escritura pública No. 485 del 27 de noviembre de 1961 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, se evidencia que el área del predio es de 2 fanegadas que equivalen a 1 hectárea con 2800 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 Tota, Boyacá, el cual, según el artículo 6º, está comprendida en el rango de 7 a 10 hectáreas; es decir, se verifica que el predio cumple con el requisito de extensión, ya que se trata de una pequeña entidad rural.

De los antecedentes registrales del predio, 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 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 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 de la interesada 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.

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 08

03 - 12 - 2020

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, no es posible inferir la existencia de derecho real en la totalidad del predio, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1943 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 500 del 9 de octubre de 1943 de la Notaría de Pesca, Boyacá, registrada en Sogamoso en el libro 1, Tomo 5, Folio 1047 Partida 2547 del 25 de noviembre de 1943, citada por la escritura pública No. 485 del 27 de noviembre de 1961 de la Notaría de Pesca, Boyacá, registrada en el Libro 1B, Tomo 4, Página 347, Partida 2691 de “(...)por la cual JUAN SILVERIO SUANCHA ... vende a MARIA DEL TRANSITO HUERFANO DE CARDOZO, **los derechos y acciones que al exponente correspondan o puedan corresponderle por herencia de sus finados padres Adolfo y Chiquinquirá Suancha, representados en un predio rural llamado “El Mortiño”, con cabida de dos fanegadas más o menos, ubicado en la vereda de Toquechá, jurisdicción de Tota y comprendido dentro de los actuales linderos siguientes ... Que el terreno antes delimitado y los derechos en el representados, materia de este contrato, correspondieron al vendedor como heredero único de los causantes nombrados quienes fallecieron en Tota ... habiendo ellos adquirido el mismo terreno por compra a Custodia Suancha y Félix María Fonseca, por escritura No. 500 de 19 de octubre de 1943 de la Notaría de Pesca, registrada el 25 de noviembre del mismo año en el Libro 1, tomo 5, folio 1047 No. 2547 (...)”**, por parte de JUAN SILVERIO SUANCHA a favor de MARIA DEL TRANSITO HUERFANO DE CARDOZO; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 19 de diciembre de 1961. (Subrayado fuera de texto),.

La citada escritura pública No. 500 de 9 de octubre de 1943 de la Notaría de Pesca, Boyacá, establece: “(...)comparecieron Custodia Suancha ... y Félix María Fonseca... y dijeron: que transfieren a título de venta a favor del señor Adolfo Suancha ... la primera los derechos y acciones que le corresponden en un lote de terreno ubicado en la vereda Toquechá jurisdicción de Tota **habido por herencia de su padre Ismael Suancha, el segundo le vende los derechos que como**

gananciales en su matrimonio con su esposa Susana M. Fonseca ... quedando comprendidos en esta venta los derechos a su menor hija Juana M. Fonseca Alinderado así: denominado “El Mortiñal” en general (...) (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con el contenido del instrumento público, esta Delegada encuentra que figura titular de derecho real de herencia, respecto de una parte del predio, y que la otra parte fue adquirida por gananciales, comprobándose con ello que los requisitos para la verificación de derechos reales solo se cumplen en parte del predio.

Ahora bien, entendiendo que los 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 y que este no es uno de los derechos reales que enuncia el artículo 665 del Código Civil, no se puede proceder a verificación de que trata el Decreto 578 de 2018, ya que las condiciones para ello no se cumplen en la tradición del predio objeto de estudio.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica de las inscripciones de antiguo sistema, 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 y apertura de folio de matrícula inmobiliaria, de conformidad con el artículo 665 del Código Civil; y se ordenará comunicar lo resuelto la peticionaria, junto con la devolución de los respectivos documentos, si a ello hay lugar.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Negar la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales y apertura de folio de matrícula inmobiliaria, respecto de las inscripciones en antiguo sistema del Círculo de Registro de Sogamoso, Boyacá, de acuerdo con el contenido de la escritura pública N° 500 de 9 de octubre de 1943 de la Notaría de Pesca, Boyacá,

registrada en Sogamoso en el libro 1, Tomo 5, Folio 1047, Partida 2547 del 25 de noviembre de 1943, citada por la escritura pública No. 485 del 27 de noviembre de 1961 de la Notaría de Pesca, Boyacá, registrada en el Libro 1B, Tomo 4, Pagina 347, Partida 2691 del 19 de diciembre de 1961, por no cumplir con los supuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018.

SEGUNDO. - Devolver los documentos que hayan sido aportados por la peticionaria, si a ello hay lugar.

TERCERO. - Notifíquese de esta decisión la peticionaria, conforme a los artículos 53 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Tratándose de entidades públicas, la notificación se surtirá conforme con 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

Dada en Bogotá, D.C. a los 19-12-2022



FELIPE CLAVIJO OSPINA
Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras

Proyectó: Paula Andrea Ovalle R – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT 

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

Aprobó: Laura Katherine Arias G – Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDPRFT 
TDR: 400-20-2