

RESOLUCIÓN NÚMERO
(14955) DE 19-12-2022

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-18026 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, 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 1058 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.”

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 si después de verificadas las matrículas de predios rurales inferiores a la UAF, se puede determinar si antes del 5 de agosto de 1974 se les 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 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 ISABEL DE LAS MERCEDES FAJARDO ÁLVAREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.047.463, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 17 de mayo de 2022, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 092-18026, 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. La peticionaria anexó a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: copia de recibo de pago de impuesto predial unificado, copias de cédula de ciudadanía, copia de la escritura pública No. 2131 del 9 de noviembre de 2010 de la Notaria Cuarta de Tunja. 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 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 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 el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-18026, identifica un predio rural, denominado “Los Suarez”, ubicado en la vereda Quebrada Grande del municipio de Santa Rosa de Viterbo, departamento de Boyacá.

Que una vez verificado en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-18026, se refleja que el área del predio es de 1 hectárea con 4.209 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 Santa Rosa de Viterbo, 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 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 contenida en el folio de matrícula inmobiliaria, no se evidencia la inscripción de medidas cautelares adoptadas en el marco de procesos de restitución de tierras o de extinción del derecho de dominio.

Según las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria y la manifestación bajo gravedad de juramento hecha por 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 evidencia que NO hay traslape de la vereda Quebrada Grande 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 de la etapa de estudio formal, conforme con lo establecido en el artículo 7° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 092-18026 y la complementación de este, se infiere la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1929 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 533 de 17 de mayo de 1929 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 1 de julio de 1929 en el Libro1, Folio 218, Partida 602, citada por la escritura pública No. 59 del 4 de febrero de 1958 de la Notaria Única de Santa Rosa

de Viterbo, Boyacá, de “101 COMPRAVENTA EXT. 12.800 MTS2 - MODO ADQUISICION”, por parte de FAJARDO BECERRA CARLOS ARTURO a favor de CRISTANCHO NIÑO MARCO ANTONIO, registrada en la anotación número uno del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 12 de junio de 1958 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Verificada la escritura pública No. 59 del 4 de febrero de 1958 de la Notaria Única de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se pudo determinar que: “(...) por la cual Carlos Arturo Fajardo Becerra... vende a Marco Antonio Cristancho Niño... el derecho de dominio y posesión que tiene el exponente vendedor en un lote de terreno llamado “Los Suarez” con agua de regadío, con cabida aproximada de dos fanegadas, ubicado en la vereda de Quebrada Grande de esta jurisdicción y alinderado por los siguientes linderos... Adquirido por compra en mayor extensión a... Suarez Castro, en asocio de su ya fallecido padre Jerónimo Fajardo por Esc No. 533 de 17 de mayo de 1929, Notaria 1º Sta Rosa de V. de Tunja, registrada el 1º de julio 1929, al folio 218, partida 602 libro 1º... (...)” (Énfasis fuera del texto original).

Por lo anterior, se procedió con la verificación de la escritura pública No. 533 del 17 de mayo de 1929 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 1 de julio de 1929 en el Libro 1, Folio 218, Partida 602, expone: “(...) por la cual el señor... Suarez Castro, vende por la suma de quinientos pesos oro (\$ 500) a Jerónimo y Carlos Castro vecinos de Tunja y esta ciudad respetivamente, un terreno con su casa de... ubicado en la vereda de Quebrada Grande, jurisdicción de esta ciudad, que hubo por herencia de sus finados padres Calixto Suarez y Florinda Castro, alinderado así... Otro lote de terreno adyacente al primero adquirido por compra al señor Leónidas... ubicado en la vereda... jurisdicción que el anterior, compra que consta en la escritura pública 511 de 18 de octubre de 1915 otorgada en la Notaria Segunda de este Circuito, demarcada así... (...)” (Énfasis fuera del texto original).

Teniendo en cuenta lo expuesto, debido a que la citada escritura pública No. 511 del 18 de octubre de 1915 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la cual es citada del instrumento público No. 533 de 17 de mayo de 1929 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, no tiene fecha de registro o ruta de

antiguo sistema que permita su ubicación en el registro inmobiliario, no se tiene en cuenta para el presente estudio.

Ahora bien, se considera necesario mencionar que se encuentra una inconsistencia en cuanto a la ubicación del predio, toda vez que verificado el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-18026 en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, encontramos que el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en la vereda Villa Nueva. Sin embargo, el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 092-18026 establece que el predio se encuentra ubicado en la vereda Quebrada Grande.

Esta Superintendencia Delegada verifica la existencia de un derecho real enunciado en el artículo 665 del Código Civil, conforme a la herencia adquirida por el señor Suarez Castro por parte de sus padres, los señores Calixto Suarez y Florinda Castro, evidenciada en la escritura pública No. 533 de 17 de mayo de 1929 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 1 de julio de 1929 en el Libro1, Folio 218, Partida 602 la cual en orden cronológico es el antecedente más antiguo registrado al predio en estudio.

Ahora bien, la calificación de la anotación 1 del folio refiere a un código de pleno dominio, no obstante, conforme con el contenido de los antecedentes registrales antes analizados, se evidencia que el origen registral del predio deriva de una sucesión ilíquida, es decir, de un acto de falsa tradición que no ha sido saneado, razón por la cual estaríamos ante un presunto error registral en el folio de matrícula.

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 inclusión o adición de nota o constancia del derecho real que se verifica en la citada matrícula, como se ordenará en la parte resolutive.

Para tal efecto, el Registrador de Instrumentos Públicos, una vez en firme esta decisión, deberá inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria la nota o constancia del derecho real que se verifica por la presente resolución, conforme al Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el literal c del artículo 9° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, que dispone:

“(...) c. Ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos se anexe el acto administrativo a la carpeta de antecedentes y proceda a inscribirlo mediante anotación en el folio de matrícula inmobiliaria por la casilla “09 otros”, conforme a lo previsto por el parágrafo 3° del artículo 8° de la Ley 1579 de 2012. (...)”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Determinar que, verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria No. 092-18026 del Círculo de Registro de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 533 de 17 de mayo de 1929 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 1 de julio de 1929 en el Libro 1, Folio 218, Partida 602 citada por la escritura pública No. 59 del 4 de febrero de 1958 de la Notaria Única de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 12 de junio de 1958 de *“101 COMPRAVENTA EXT. 12.800 MTS2 - MODO ADQUISICION”* en la anotación número uno del folio en mención, al que se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

SEGUNDO. - Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-18026, 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”*.

TERCERO. - La anotación en el folio de matrícula 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.

CUARTO. - Notifíquese de esta decisión a 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 a lo dispuesto por los artículos 291 y 612 del Código General del Proceso.

QUINTO. - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, para lo de su competencia.

SEXTO. - 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: Andrés Leonardo González Quintero – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 – SDRPFT 

Revisó: Karen Natalia Castro Castro - Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDRPFT 

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

TDR: 400-20-2