

RESOLUCIÓN NÚMERO
(14428) DE 06-12-2022

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 092-22138 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.

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

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.”

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

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. El señor ARGEMIRO AMEZQUITA MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.288.737, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 17 de mayo de 2022, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 092-22138, 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. El peticionario anexó a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: copia de la cédula de ciudadanía del peticionario. 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 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 su implementación y 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. 092-22138, identifica un predio rural, denominado “El Ave María”, ubicado en la vereda Novare del municipio de Cerinza, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información aportada por el peticionario, en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, se evidencia que el área del predio es de 1.600 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 Cerinza, Boyacá, el cual, según el artículo Sexto 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.

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

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 hecha 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 contenida en el folio de matrícula inmobiliaria, no se evidencia la inscripción de medidas cautelares adoptadas en 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 del interesado 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 la vereda Novare no presenta traslapes y por lo tanto no hay traslape del predio 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 7° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 092-22138 y la complementación de este, no es posible inferir la existencia del derecho real, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1960 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 555 del 24 de septiembre de 1959 de la Notaria de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de “*610 PARTICIÓN AMIGABLE EN SUCESIÓN DE MARTINEZ JACINTO. CONOTROS PREDIOS - FALSA TRADICIÓN*” por parte de CRISTANCHO VDA. DE MARTÍNEZ MERCEDES, MARTÍNEZ CRISTANCHO HORTENCIA DEL CARMEN, MARTÍNEZ CRISTANCHO CLEMENTINA, MARTÍNEZ CRISTANCHO ROSA ELENA, MARTÍNEZ DALLOS MARÍA TRINIDAD, MARTÍNEZ DALLOS RITA DEL CARMEN, MARTÍNEZ

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

CRISTANCHO VICENTE a favor de MARTÍNEZ CRISTANCHO CARMEN DE LOS DOLORES, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 11 de julio de 1960.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 555 del 24 de septiembre de 1959 de la Notaría de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, en la cual se pudo determinar que: *“(…) por la cual Mercedes Cristancho vda de Martínez, Maria Trinidad, Rita del Carmen Martínez Dallos, Hortencia del Carmen y Vicente Martínez Cristancho, con cédulas … otorgaron y dijeron según póliza presentada. Primero: - La primera de las exponentes fue la esposa legítima del señor Jacinto Martínez, y los otros hijos legítimos del mismo, quien fue vecino de Cerinza y dejó unos pocos bienes de fortuna, situados en jurisdicción de Cerinza vereda de Novare, y en jurisdicción de Santa Rosade V vereda El Portachuelo. Segundo. – María Trinidad y Rita del Carmen Martínez Dallos son hijas legítimas de Jacinto Martínez, habidas en el matrimonio que éste tuvo con la señora Margarita Dallos. Los demás son hijos legítimos del mismo Jacinto Martínez y habidos en su matrimonio que este tuvo con Mercedes Cristancho. Tercero. – Al morir el señor Jacinto Martínez dejó como bienes de su propiedad 1 Gananciales habidos con su esposa Mercedes Cristancho, en una finca denominada “Ave María”, situada en jurisdicción de Cerinza, vereda de Novare, con un precio … Cuarto. - Los bienes raíces dejados por el causante se alinderan de la manera siguiente: … Quinto: - Además de los hijos citados, el señor Jacinto Martínez dejó también como sus hijos legítimos a Clementina Martínez Cristancho, Rosa Helena Martínez Cristancho y Carmen de los Dolores Martínez Cristancho, quienes están ausente pero han autorizado el acto de partición que por esta escritura se va a llevar a cabo, disponiendo que los lotes que les llegue a pertenecer le sean adjudicados los correspondientes a Rosa Elena Martínez y Carmen de los Dolores Martínez Cristancho a la señora Mercedes Cristancho y el correspondiente a Clementina Martínez Cristancho al señor Vicente Martínez Cristancho, quienes quedan con la obligación de hacer la correspondiente escritura … y a liquidar la herencia de Jacinto Martínez mediante las adjudicaciones que se expresan a continuación. A la misma Mercedes Cristancho se le adjudica para que ella le otorgue el título a Carmen de los Dolores Martínez Cristancho, un lote de terreno tomado de la finca “Ave María” y que se demarca así: … (…)” (Énfasis fuera del texto original)*

De lo descrito anteriormente, se precisa que, si bien la señora Carmen de los Dolores Martínez Cristancho ostenta la calidad de heredera, el predio objeto de partición fue adquirido por el causante en vida, dentro de la sociedad conyugal con Mercedes

Cristancho, y, dado a que no fue liquidada la sociedad conyugal, se entiende que la parte del predio transferida a la heredera corresponde a dichos gananciales.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 092-22138, 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 de conformidad con el artículo 665 del Código Civil; y se ordenará comunicar lo resuelto al peticionario, junto con la devolución de los respectivos documentos.

Lo anterior, toda vez que, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 665 del Código Civil Colombiano, los derechos reales son el de dominio, herencia, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas e hipoteca, excepto el de prenda, toda vez que aplica para las cosas muebles; los **gananciales** no constituyen un derecho real, y de ellos no puede derivarse una verificación de titularidad de derechos reales.

Que, de conformidad con lo anterior, es preciso señalar 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 o se cumplen en la tradición del predio objeto de estudio.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. Negar la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales respecto al folio de matrícula inmobiliaria No. 092-22138 del Círculo de Registro de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, por no cumplir con los supuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018.

SEGUNDO. Devolver los documentos que hayan sido aportados por el peticionario, si a ello hay lugar.

TERCERO. - 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, la notificación se hará conforme a 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.

06-12-2022

Dada en Bogotá, D.C. a los



FELIPE CLAVIJO OSPINA

Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectó: Esteban Ortiz – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT 
Revisó: María Camila Colina Hernández – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDPRFT
Aprobó: Laura Katherine Arias G – Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDPRFT 
TDR: 400-20-2

