

RESOLUCIÓN NÚMERO

(11674) DE 29-09-2022

“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 Tunja, 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 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 JOSE ARGEMIRO QUIROGA QUIROGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.320.161, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 16 de agosto 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 del recibo de pago de impuesto predial del predio identificado con código catastral No. 00-02-0003-0018-000, copia de la nota devolutiva con turno No. 2022-070-1-12736 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, copia del recibo de pago de expedición de ficha predial del predio identificado con código catastral No. 00-02-0003-0018-000, copia de la ficha predial expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi del predio identificado con código catastral No. 00-02-0003-0018-000, copia de declaración juramentada para efectos tributarios dirigida a la Empresa Departamental de Servicios Públicos de Boyacá S.A E.S.P, copia de la escritura pública No. 482 del 08 de abril de 1964 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, y copia de la escritura pública No. 138 del 21 de febrero de 1955 de la Notaría Primera de Tunja, 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. Mediante oficio con radicado No. 2022-070-1-12736 la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Tunja, Boyacá, certificó que con los datos aportados, se encontró que el predio tiene registrada la escritura pública N° 482 del 08 de abril de 1964 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 23 de abril de 1964 en el Libro 1 Par de Tunja, Partida 1202, Tomo 21 de Tunja, Partida 20; pero que al mismo no se le encontró folio de matrícula inmobiliaria.

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 5° de la citada Resolución, así:

Se constató que la escritura pública No. 482 del 08 de abril de 1964 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en el Libro 1 Par de Tunja, Partida 1202, Tomo 21 de Tunja, Partida 20 del 23 de abril de 1964 y que hace referencia a un predio denominado “El Durazno”, ubicado en la vereda La Lajita del municipio Tunja, del departamento de Boyacá. Los linderos del predio pueden ser cotejados en la escritura pública No. 482 del 08 de abril de 1964 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, la cual se encuentra debidamente registrada.

De acuerdo con la ficha predial catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, aportada por el peticionario, esta Delegada evidencia que el código catastral No. 00-02-0003-0018-000 es asociado al predio objeto de estudio, toda vez que, en la mencionada ficha predial se evidencia en la justificación del derecho de propiedad el registro de la escritura pública No. 482 del 8 de abril de 1964 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá. En este sentido, de la verificación en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC sobre el código catastral No. 00-02-0003-0018-000, se establece que el área del predio es de 1 hectárea con 3.616 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 Tunja, Boyacá, el cual, según el artículo 06, 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.

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 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 La Lajita, en la cual se encuentra ubicada el predio objeto de estudio, NO presenta traslape 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 constar 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 1955 con la inscripción de la escritura pública No. 138 del 21 de febrero de 1955 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 06 de

junio de 1955 en el Libro Primero, Folio 199, Partida 1416 y Matriculada en la Partida 123, Tomo 7; la cual es citada por la escritura pública No. No. 488 del 08 de abril de 1961 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 14 de junio de 1961 en el Libro 1, Folio 90, Partida 1656 y matriculada en la Partida 20, Tomo 21; que, a su vez fue, es citada por la escritura pública No. 482 del 08 de abril de 1964 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 23 de abril de 1964 en el Libro Primero Par de Tunja, Partida 1202, Tomo 21 de Tunja, Partida 20 de "(...) *GUSTAVO RAMÍREZ BOHÓRQUEZ...* y expuso: PRIMERO: Que por medio de la presente transfiere a título de venta a favor de MAXIMINO QUIROGA RODRÍGUEZ... es a saber: El derecho de dominio y los derechos y acciones que compró a Antonio Rodríguez Sosa, según escritura #488 de 8 de abril de 1961, de esta Notaría, registrada el 14 de junio de 1961, en el Libro Primero, folio 90, partida 1656, matriculada el 22 de junio de 1961, rural "El Durazno", partida 20, de Tunja, Tomo 219 vinculados estos derechos en un lote de terreno llamado "EL DURAZNO"... ubicado en la vereda de Puente de Boyacá, municipio de Tunja, alinderado así... (...)" (Subrayado fuera del texto original) por parte de Gustavo Ramírez Bohórquez a favor de Maximino Quiroga Rodríguez; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 23 de abril de 1964 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Por lo anterior, se procedió con la verificación de la escritura pública No. 488 del 08 de abril de 1961 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 14 de junio de 1961 en el Libro Primero, Folio 90, Partida 1656, de la cual se desprende lo siguiente: "(...) compareció: ANTONIO RODRÍGUEZ SOSA... y expuso: que transfiere a título de venta a favor de GUSTAVO RAMÍREZ BOHÓRQUEZ... a saber: el derecho de dominio que el exponente compró a Eliecer Rodríguez, por medio de la escritura #844 de 17 de octubre de 1947, de la notaría Primera de Tunja, registrada el 21 de enero de 1948, en el libro primero, folio 120, partida 156 y matriculada en la partida 218 tomo 16º con el nombre de El Durazno; y los derechos y acciones que compró a Silvestre Rodríguez y Chiquinquirá Rodríguez de Joya, por medio de la escritura #138 de 21 de febrero de 1955, de la notaría Primera de Tunja, registrada el 6 de junio de 1955, en el libro primero, folio 199, partida 1416 y matriculada en la partida 123 tomo 7º, vinculados en un lote de terreno de él, situado en la vereda de Puente de Boyacá, municipio de Tunja, y alinderado así... (...)" (Subrayado fuera del texto original)

Finalmente, esta Delegada verificó las precitadas escrituras públicas así:

-Escritura pública No. 844 del 17 de octubre de 1947 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 21 de enero de 1948 en el Libro Primero, Folio 120, Partida 156 y Matriculada en la partida 218, Tomo 16, la cual expone: “(...) *Eliécer Rodríguez... transfiere a título de venta a favor de Antonio Rodríguez... la mitad de un lote de terreno denominado “El Duraznal” y que el comprador denominará con el mismo nombre ubicado en la vereda de Cuarto de La Lajita, jurisdicción de Tunja y se halla alinderado especialmente así... El vendedor adquirió el lote en asocio de Abigail Rodríguez quien compró la otra mitad según escritura número 826 de 23 de octubre de 1931 otorgada en la notaría primera de Tunja (...)” (Subrayado fuera del texto original)*

-Escritura pública No. 138 del 21 de febrero de 1955 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 06 de junio de 1955 en el Libro Primero, Folio 199, Partida 1416 y Matriculada en la Partida 123, Tomo 7, en la cual se pudo evidenciar que: “(...) *Silvestre Rodríguez y Chiquinquirá Rodríguez de Joya... da en venta a Antonio Rodríguez... Los derechos y acciones que les correspondan por herencia de sus padres Leopoldo Rodríguez y Betsabé Sosa, sucesión ilíquida; vinculados en un lote de terreno llamado “El Duraznal”, ubicado en la vereda de La Lajita, del municipio de Tunja y cuyos linderos son... (...)” (Subrayado fuera del texto original)*

Cabe destacar que, si bien la escritura pública No. 844 del 17 de octubre de 1947 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 21 de enero de 1948 en el Libro Primero, Folio 120, Partida 156 y Matriculada en la partida 218, Tomo 16, registra que el predio fue adquirido mediante una compraventa protocolizada por la escritura número 826 de 23 de octubre de 1931 otorgada en la Notaría primera de Tunja, esta no refleja datos de registro o ruta de antiguo sistema que permitan su ubicación en el registro inmobiliario, por lo cual no se encuentra acreditada su inscripción, lo cierto es que éste también fue adquirido por los señores Silvestre Rodríguez y Chiquinquirá Rodríguez de Joya, a título de herencia en la sucesión ilíquida de sus padres Leopoldo Rodríguez y Betsabé Sosa, por medio de la escritura pública No. 138 del 21 de febrero de 1955 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el

06 de junio de 1955 en el Libro Primero, Folio 199, Partida 1416 y Matriculada en la Partida 123, Tomo 7.

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 Tunja, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 138 del 21 de febrero de 1955 de la

Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 06 de junio de 1955 en el Libro Primero, Folio 199, Partida 1416 y Matriculada en la Partida 123, Tomo 7; la cual es citada por la escritura pública No. 488 del 08 de abril de 1961 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 14 de junio de 1961 en el Libro Primero, Folio 90, Partida 1656 y matriculada en la Partida 20, Tomo 21; que, a su vez, fue citada por la escritura pública No. 482 del 08 de abril de 1964 de la Notaría Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 23 de abril de 1964 en el Libro Primero Par de Tunja, Partida 1202, Tomo 21 de Tunja, Partida 20, a la 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 Tunja, 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 Tunja, 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 Tunja, 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 Tunja, 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 29-09-2022



FELIPE CLAVIJO OSPINA

Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras

Proyectó: María Camila Colina Hernández – 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
TDR: 400-20-2