

RESOLUCIÓN NÚMERO
(12204) DE 12-10-2022

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 095-10418 de 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, 4209 y 4721, 7766 de 2018, 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 4209 del 24 de abril de 2018, el Superintendente de Notariado y Registro definió la implementación y estableció el procedimiento para la aplicación del Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018.

Que por medio de las Resoluciones 4721 del 10 de mayo y 7766 del 05 de julio de 2018, se modificó la Resolución 4209 del 24 de abril de 2018.

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, se busca establecer sí después de verificar 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.

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. La señora MARIA NOHEMI TALERO DE TALERO, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.923.953, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.095-10418, 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. 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 la Resolución No. 4209 del 24 de abril de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro, modificada parcialmente por las Resoluciones 4721 del 10 de mayo y la 7766 del 05 de julio de 2018, mediante las cuales se define la implementación y se establece el 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 2° de la Resolución No. 4209 de 2018, tal como lo ordena el artículo 4° de la citada Resolución, así:

Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-10418, identifica un predio rural, denominado “El Helechal”, ubicado en la vereda Toquecha del municipio de Tota, departamento de Boyacá.

De acuerdo con el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se evidencia que el área del predio es de 4 hectáreas con 250 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 Sexto, 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 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 procesos de restitución de tierras o de extinción del derecho de dominio.

Según las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria, 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 del predio con resguardos indígenas, territorios colectivos de comunidades negras o Parques Nacionales Naturales.

- 2. Conclusión de la verificación:** Cumplidos los requisitos de la verificación previa, se procedió a constatar el cumplimiento de los requisitos del estudio formal, conforme con lo establecido en el artículo 6° de la Resolución No. 4209 del 24 de abril de 2018, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-10418 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 1957 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No 490 del 28 de noviembre de 1.956 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, el 3 de febrero de 1.957, en el tomos 1 y 19 folios 15,18 y 5.622 bajo partidas Nos 1721 y 5.622 citada por la escritura pública No. 305 del 29 de octubre de 1967 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá de “610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO” por parte de Espiritu Talero de Talero a favor de Hemelina Talero Talero, Josefina Talero Talero y Nohemí Talero Talero, registrada en la anotación número 2 del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 06 de noviembre de 1967 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 305 del 29 de octubre de 1967 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, en la cual se pudo determinar que los exponentes: “(...) por la cual *ESPIRITU TALEROS*, viuda de Talero, con c.c ... transfiere

a título de venta real y enajenación efectiva a favor de JOSEFINA, HEMELINA Y MARIA NOHEMI TALERO TALERO, a esta dos cuartas partes y una cuarta parte a cada una de las anterior, sobre el derecho de dominio y posesión que tiene la exponente en la cuota de gananciales que le corresponde y si vinculan a tres lotes de terreno denominados "EL RECUERDO" "EL ENSUEÑO" y "**EL HELECHAL**" "PLAYA DE SITIOS", ubicados en la vereda de Toquechá, jurisdicción de Este Municipio de Tota. con la extensión y linderos que pasan a expresarse: ... Que muebles antes determinados cuya mitad equivale a la cuota de gananciales de que se trata, fueron adquiridos durante la sociedad conyugal con su esposo Adolfo Talero; quien falleció en Sogamoso hace siete años, por compra mediante la No. 515 de octubre 26 de 1.927 Notaría de Pesca, registrada con fecha 30 de los mismos mes y año en el libro 1 folio 274 v. Y 275 partida No 765 oficina de Registro entonces de Pesca: a Rafael Talero, en los términos de No 302 corrida en esta Notaria el 2 de noviembre de 1.931 registrada con fecha 4 de los mismos en el libro 1 fl.190 partida No 297 Oficina de Registro del Circuito de Sogamoso; a Leonilde Talero y Cleodoveo Aranguren; según escritura No 490 de noviembre 28 de 1.956 y 77 de marzo 2 de 1.955 corrida en esta Notaria, registra, la primera el 3 de febrero de 1.957 en los libros 1 27 y de Tota, tomos 1 y 19 folios 15,18 y 5.622 bajo partidas Nos 1721 y 5.622; la segunda con fecha 23 de abril de 1.955 en los libros 1 A. y 2 tomos 2 páginas 331 y 357 partidas Nos. 792 Oficina de Registro del Circuito de Sogamoso. Venta por ... (...)" (Énfasis por fuera del texto original)

La citada escritura pública No. 515 de octubre 26 de 1.927 Notaría de Pesca, Boyacá, registrada el 30 de octubre de 1927, en el libro 1 folio 274 v. Y 275, partida No 765, correspondiente al registro de la anotación No. 1 del folio objeto de verificación; la cual expone: "(...) en la cual consta la venta que hace Ricardo Martinez a Adolfo Talero vecinos ambos de Tota, de cuatro lotes de terreno o sean los derechos que puedan corresponderle en ellos ubicados en la vereda de Toquechá y Tobal jurisdicción de Tota, **que hubo por compra a Leonidas Chaparro y esta a Florentino Talero y Carmen Martinez** y se demarcan así ... (...)" (Énfasis por fuera del texto original)

El contenido de la escritura pública anterior, nos llevo a verificar el acto jurídico No. 305 del 29 de octubre de 1967 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, registrado antes del 5 de agosto de 1974, en la anotación No. 2, ya que el mismo, no menciona más tradición que permita a esta Delegada verificar realmente como fue adquirido el predio por parte del señor Florentino Talero.

De dicha verificación, se encontró que aparte de citar la escritura pública No. 515 de octubre 26 de 1.927 Notaría de Pesca, Boyacá, de la anotación No. 1, se mencionan 3 instrumentos público más, los cuales no reposan en la complementación del folio, pero son analizados por esta Delegada con el fin de canalizar la tradición correspondiente al predio en estudio, el cual se denomina El Helechal.

En este sentido, analizado el segundo instrumento público mencionado, correspondiente a la escritura pública No. 302 del 2 de noviembre de 1.931 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, registrada con fecha 4 del 2 de noviembre de 1.931, en el libro 1 fl.190 partida No 297, se puede establecer que: “(...) *en la cual consta que Rafael Adolfo Talero, mayor y vecino de Tota vende a Adolfo Talero y Carmen Martinez mayores y vecinos de Tota, a saber: un lote de terreno que de su propiedad tiene ubicado en la vereda de Tota, jurisdicción de Tota que hubo por compra a Florentino Talero y Carmen Martinez y se demarca así... (...)” (Énfasis por fuera del texto original)*

A su vez, se cita la escritura pública No 490 del 28 de noviembre de 1.956 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, el 3 de febrero de 1.957, en el tomos 1 y 19 folios 15,18 y 5.622 bajo partidas Nos 1721 y 5.622, la cual dispone: “(...) *por la cual Leonilde Talero y Clodoveo Aranguren, vecinos de Tota, con c y t # ... venden a Adolfo Talero Campos y Espíritu Talero de Talero, el derecho que la primera tiene sobre un predio rural denominado "El Helechal", ubicado en vereda de Toquechá jurisdicción de Tota, que adquirió por herencia de su padre Manuel Talero Laverde, juicio liquidado ante el juzgado primero del Circuito de Sogamoso y protocolizado en la Notaría 1 de Sogamoso, por escritura # 471 de 9 de mayo de 1925 y alinderado en general así (...)*” (Énfasis por fuera del texto original)

La anterior escritura menciona un juicio liquidado y protocolizado por la escritura No. 471 del 9 de mayo de 1925 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá; sin embargo, al no poseer ruta de registro de antiguo sistema, no puedo ser ubicado en el registro inmobiliario y por lo tanto, su contenido no es comprobado por esta Delegada. .

El tercer instrumento precitado corresponde a la escritura pública No. 77 del 02 de marzo de 1955 de la Notaria de Pesca, Boyacá, registrada el 23 de abril de 1955 en los libros 1 A y 2, tomos 2, páginas 331 y 357 partidas No. 792, que expresa: “(...) *por la cual Clodoveo Aranguren y Leonilde Talero con c ... venden a Adolfo Talero y Espíritu Talero y a Aristides Talero con c ... un globo de terreno **denominado "La***

Playa" que hubieron por compra que el primero hizo a Aristides Millón Díaz. Tulia y Aristides Millón T por escritura # 330 de 16 de fecha 3 de julio de 1944 y 19 de enero de 1948 de la notaría de Pesca situado en vereda de Toquechá del Municipio de Tota, se alindera ... (...)" (Énfasis por fuera del texto original)

La escritura pública anterior, menciona el acto jurídico No. 330 del 3 de julio de 1944 y del 19 de enero de 1948, de la Notaría de Pesca, Boyacá, el cual no es valorado en el presente estudio, ya que no se logró ubicar en el registro inmobiliario por carecer de datos de registro de antiguo sistema.

Ahora bien, revisado todos los actos jurídicos, es pertinente mencionar que solo la escritura pública No 490 del 28 de noviembre de 1.956 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, el 3 de febrero de 1.957, menciona al predio objeto de estudio, el cual se denomina El Helechal, indicando que el mismo fue adquirido por herencia, y aun cuando se señala que dicha sucesión fue liquidada, como se indicó anteriormente, no fue posible encontrar en el registro inmobiliaria la inscripción de esta; en este sentido, se evidencia que el origen registral del predio deriva de una sucesión cuya liquidación no consta en el registro inmobiliario, es decir, si bien se menciona la existencia de un juicio liquidado y protocolizado, al no estar inscrita en el registro inmobiliario, no puede asumirse que lo adjudicado haya sido el dominio sobre el bien.

Por lo anterior, se toma la decisión conforme al contenido de la escritura pública No 490 del 28 de noviembre de 1.956 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, el 3 de febrero de 1.957, la cual refiere: "(...) **que adquirió por herencia de su padre Manuel Talero Laverde**, juicio liquidado ante el juzgado primero del Circuito de Sogamoso y protocolizado en la Notaría 1 de Sogamoso, por escritura # 471 de 9 de mayo de 1925 y alinderado en general así (...)"

Así mismo, a la luz de las anotaciones No. 1 y 2, es posible confirmar la existencia de una falsa tradición, ya que ellas indican: "**610 VENTA DERECHOS GANANCIALES O HERENC. CUERPO CIERTO**"; el precitado código 610, se usa en el registro inmobiliario para inscribir actos provenientes de la figura de falsa tradición. Por lo expuesto, se verifica la existencia de derecho real de herencia para el predio en estudio, EL HELECHAL.

La anterior escritura menciona un instrumento que carece de ruta de registro, motivo por lo cual no puede ser ubicado en el registro inmobiliario

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.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Determinar que verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria 095-10418 del Círculo de Registro de Sogamoso, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No 490 del 28 de noviembre de 1.956 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, el 3 de febrero de 1.957, en el tomos 1 y 19 folios 15,18 y 5.622 bajo partidas Nos 1721 y 5.622 citada en la escritura pública No. 305 del 29 de octubre de 1967 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá de “610 *ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO*” correspondiente a la anotación número 2, 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 Sogamoso, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-10418, 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 Sogamoso, 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 12-10-2022



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 Paola Díaz Díaz - Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT



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



TDR: 400-20-2

