

RESOLUCIÓN NÚMERO
(11916) DE 05-10-2022

“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 MANUEL CHOCONTÁ CUERVO, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.017.664, 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 de la cédula de ciudadanía del peticionario, copia del paz y salvo del recibo de pago de impuesto predial del predio identificado con código catastral No. 00-00-0007-0400-000, copia del certificado catastral especial expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, copia de la escritura pública No. 206 del 24 de noviembre de 1942 de la Notaría de Toca, Boyacá, copia de la escritura pública No. 207 del 28 de noviembre de 1942 de la Notaría de Toca, Boyacá, copia de la escritura pública No. 1445 del 16 de noviembre de 1951 de la Notaría Segunda de Tunja, Boyacá, copia del registro civil de nacimiento del señor José Manuel Chocontá Cuervo, copia del registro civil de defunción del señor José Cipriano Chocontá. 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 el peticionario, se identificó en el Certificado Catastral Especial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC; que el predio de la solicitud corresponde al código catastral No. 00-00-0007-0400-000, el cual se encuentra asociado a la matrícula inmobiliaria No. 10001560294554.
4. Dicha matrícula en el registro inmobiliario responde a la inscripción de la escritura pública No. 191 del 16 de septiembre de 1954 de la Notaría de Toca, Boyacá, registrada en Tunja en el Libro 1, Página 156, Partida 2945 del 18 de octubre de 1954; 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. 191 del 16 de septiembre de 1954 de la Notaría de Toca, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en Tunja en el Libro 1, Página 156, Partida 2945 del 18 de octubre de 1954 y que hace referencia a un predio denominado “San Antonio”, ubicado en la vereda San José del municipio Siachoque, del departamento de Boyacá. Los linderos del predio pueden ser cotejados en la escritura pública No. 191 del 16 de septiembre de 1954 de la Notaría de Toca, Boyacá, la cual se encuentra debidamente registrada.

De acuerdo con la información aportada por el peticionario, en el Certificado Catastral Especial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, se evidencia que el área del predio es de 6 hectáreas, 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 Siachoque, 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 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 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 1954 con la inscripción de la escritura pública No. 191 del 16 de septiembre de 1954 de la Notaría de Toca, Boyacá, registrada en Tunja en el Libro 1, Página 156, Partida 2945 de “(...) Eliceo Acuña y Ana Belén Espinosa... dan en venta José Cipriano Chocontá y a José Ignacio Leonides Tavera, los derechos y acciones que le correspondan a Primitivo Suesca y Vicente Suesca Guerrero, en la sucesión de sus padres Calixto Suesca y Adela Guerrero, ubicados tales derechos y acciones únicamente en el predio denominado “San Antonio”, ubicado en... jurisdicción de Siachoque, alinderado generalmente así... Los derechos y acciones los adquirieron por escritura número 207 de noviembre 24/42 Notaría Toca y #1.445 de noviembre 16/51 Notaría 2º Tunja, registradas (...)” (Subrayado fuera del texto original), por parte de Eliceo Acuña y Ana Belén Espinosa a favor de José Cipriano Chocontá y José Ignacio L. Tavera; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 18 de octubre de 1954 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

En concordancia con el precitado instrumento público, esta Delegada evidencia que la transferido a través del acto jurídico corresponde a unos derechos herenciales, toda vez que, Eliceo Acuña y Ana Belén Espinosa adquieren a través de compraventa lo derechos y acciones de Primitivo Suesca y Vicenta Suesca en la sucesión ilíquida de sus padres, los causantes Calixto Suesca y Adela Guerrero.

Es de anotar que, las referidas compraventas hechas a través de las escrituras públicas No. 207 de 24 de noviembre de 1942 de la Notaría de Toca, Boyacá y No. 1445 del 16 de noviembre de 1951 de la Notaría Segunda de Tunja, Boyacá, por medio de las cuales adquieren los derechos y acciones los señores Eliceo Acuña y Ana Belén Espinosa, no cuentan con fecha y ruta de registro de antiguo sistema o datos que

permitan su búsqueda en el registro inmobiliario, razón por la cual no serán tenidas en cuenta en el presente estudio y se toma la decisión con base en el contenido de la escritura pública No. 191 del 16 de septiembre de 1954 de la Notaría de Toca, Boyacá, registrada en Tunja en el Libro 1, Página 156, Partida 2945 del 18 de octubre de 1954. Lo anterior, debido a que todos los instrumentos públicos verificados en la cadena de tradición de dominio del predio deben encontrarse debidamente inscritos 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 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 N° No. 191 del 16 de septiembre de 1954 de la Notaría de Toca, Boyacá, registrada en Tunja en el Libro 1, Página 156, Partida 2945 del 18 de octubre de 1954, al 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 05-10-2022



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

M. Camila Colina