

RESOLUCIÓN NÚMERO
(11913) DE 05-10-2022

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 095-27977 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 si después de verificar las matrículas de predios rurales inferiores a la UAF, se puede determinar si 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 LEONOR MARIA GOMEZ DE ACEVEDO, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.116.553, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 095-27977, 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. 095-27977, identifica un predio rural, denominado “PIEDRA PINTADA”, ubicado en la vereda Cañas del municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá.

En el ítem de cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria objeto de verificación, se evidencia que el área del predio es de 6.400 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 Sogamoso, 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 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 intentó constatar pero no fue posible, dado que no se logró ubicar el predio; sin embargo, se georreferenciar la vereda donde se ubica el predio, es decir, Cañas, comprobando que la misma traslapa de un 96%; no obstante, esta Delegada accede al estudio en el marco del Decreto 0578 de 2018, conforme a las precitadas manifestaciones bajo gravedad de juramento de donde se sostiene 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 constar 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. 095-27977 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 1947 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 170 de 21 de marzo de 1947 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada el 15 de abril de 1947 en el Libro 1, Folio 125 No. 996 tomo 20 B. citada de la escritura pública No. 1628 del 19 de diciembre de 1962 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá de *"MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA"* por parte de TOMAS CACERES ALBARRACIN a favor de ADOLFO GOMEZ MONTAÑA, registrada en la anotación número uno del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 12 de febrero de 1963 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.1628 del 19 de diciembre de 1962 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá, en la cual se pudo determinar que el exponente: “(...) *Por la cual TOMAS CACERES ALBARRACIN , vecino de Sogamoso ... vende a ADOLFO GOMEZ MONTAÑA ... el derecho de dominio y posesión que el vendedor tiene sobre la mitad de un lote de terreno denominado “Piedra Pintada”, ubicado en la vereda de cañas, jurisdicción de Sogamoso, con extensión aproximada de una fanegada ... lo descrito anteriormente lo adquirió el vendedor por compra en asocio de su señora Sabas Rosas que hizo a Adelaida Largos, por escritura No. 170 de 21 de marzo de 1.947 de la notaría 1a. de Sogamoso, registrada el 15 de abril de 1.947 en el Libro 1º. Folio 125 No. 996 tomo 20. B. ... El vendedor aclara: que vende la mitad por compra que antes se citó en unión de su esposa y la parte que le pueda corresponder por gananciales de la misma ya corresponde es a sus hijos y por lo tanto no vende sino la mitad de la compra que hizo por medio de la escritura ya citada. (...)*” (Énfasis fuera del texto original)

La mencionada escritura pública No. 170 de 21 de marzo de 1947 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada el 15 de abril de 1947 en el Libro 1, Folio 125 No. 996 tomo 20 B, expone: “(...) *En la cual Adelia Lagos, soltera ... y Tomas Caceres, casado ... dijo la primera: que vende al último, los derechos y acciones que le corresponden o pueda corresponder por herencia de sus padres L. Lagos y Sabas. Rosas, en la vereda de las Cañadas de Sogamoso, y alinderado generalmente: cabecera, con terrenos de ... (...)*” (Énfasis fuera del texto original)

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 herencia, 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.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Determinar que verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria 095-27977 del Círculo de Registro de Sogamoso, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 170 de 21 de marzo de 1947 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada el 15 de abril de 1947 en el Libro 1, Folio 125 No. 996 tomo 20 B. citada de la escritura pública No. 1628 del 19 de diciembre de 1962 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá de *"MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA"* correspondiente al registro de la anotación número uno, 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. 095-27977, 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 05-10-2022

FELIPE CLAVIJO OSPINA

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

Proyectó: Hannia Piñeres D – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 – SDPRFT

Revisó: Maria Paola Diaz Diaz - Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT

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

TDR: 400-20-2