

RESOLUCIÓN NÚMERO
(11762) DE 03-10-2022

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 095-21629 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 artículo 6° de Resolución 4209 de 24 de abril de 2018, modificado por el artículo 1° de la Resolución 4721 del 10 de mayo de 2018, establece en su literal d):

“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 una vez efectuado el estudio formal de que trata el artículo 6° de la Resolución 4209 de 24 de abril de 2018, modificado por el artículo 1° de la Resolución 4721 del 10 de mayo de 2018, si del análisis de los antecedentes registrales se advierte que la cadena tradicional 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 predio no fue adquirida de conformidad a uno o varios de estos derechos, se deberá dejar constancia de ello, y se procederá a negar la solicitud de existencia de derechos reales por no cumplir con los presupuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018, ya que de inmediato se establece una duda de fondo sobre la naturaleza jurídica del bien.

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.*”

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 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 HILDA FLOR SANCHEZ PEREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 35.312.509, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 095-21629, 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 2º de la Resolución No. 4209 de 2018, tal como lo ordena el artículo 4º de la citada Resolución, así:

Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-21629, identifica un predio rural, denominado “San Juan”, ubicado en la vereda Diravita Alto del municipio de Firavitoba, departamento de Boyacá.

Que la anotación No. 12 del precitado folio de matrícula inmobiliaria, suscribe la sentencia del 01 de diciembre de 2007, del Juzgado Primero Civil del Circuito de

Sogamoso, Boyacá, de “0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA - (9.600 M2.)”, la cual dispone: “(...) RESUELVE: PRIMERO: Declárese que la señora ELVIRA VALDERRAMA DE CADENA, identificada con la cédula ... ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, con suma de posesiones, el siguiente lote de terreno ubicado en la Vereda de Diravita Alto, del municipio de Firavitoba (Boy), con los siguientes linderos generales, verificados en la diligencia de Inspección Judicial, así: ... El predio posee un área de nueve mil seiscientos metros cuadrados aproximadamente (9.600 m) SEGUNDO: Ordenar que para inscribir esta Sentencia, se abra el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, enviado para el efecto copia de este fallo, al señor Registrador... TERCERO: ... (...)”

Así mismo, en la anotación No. 14, se suscribe la sentencia del 26 de noviembre de 2009, del Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso, Boyacá, de “0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA”, la cual expresa: “(...) RESUELVE: PRIMERO: Declarar que la señora ANA GLORIA PÉREZ SALAMANCA, identificada con la cédula ... ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, por suma de posesiones, el predio denominado SAN JUAN, ubicado en la vereda Diravita Alto, del municipio de Firavitoba- Boyacá, que a continuación se relaciona con los linderos actuales, verificados en la diligencia de Inspección Judicial así ... Inmueble con un área de 7.080,5m² ...TERCERO: Decretar la cancelación de la Inscripción de la demanda que recae sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria #095-21629. ...(...)”

Por lo anterior, es pertinente mencionar que el área total establecida en las sentencias, es de 1 hectárea con 680.5 metros cuadrados; sin embargo en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se evidenció que, actualmente el predio con folio de matrícula inmobiliaria tiene una medida de 4 hectáreas con 8367 metros cuadrados, lo que hace asumir que, la misma corresponde al área actual para dicho predio ya que, es la descrita en la autoridad catastral y por tanto se accede a realizar el presente estudio.

En este sentido, se evidencia en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que, el área del predio es de 4 hectáreas con 8367 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 Firavitoba, 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 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 la vereda Diravita Alto 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 6° de la Resolución No. 4209 del 24 de abril de 2018, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-21629 y la complementación de este, no es posible inferir la existencia del derecho real en la totalidad del predio, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1971 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 383 del 31 de marzo de 1971 de la Notaria Segunda de Sogamoso, Boyacá, de “610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO. - (96.800 M2)” por parte de Ignacia Barrera de Valderrama, Jesús Antonio Cadena Gómez, Eloisa Valderrama de Cadena, Emma Valderrama de González, Elvira Valderrama de Cadena, Luis Alejandro Valderrama Barrera y Arturo Valderrama Barrera a favor de Oliva Patiño Vda. de Valderrama, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 26 de mayo de 1971.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 383 del 31 de marzo de 1971 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá, en la cual se pudo determinar que los exponentes: "(...) por la cual comparecieron IGNACIA BARRERA DE VALDERRAMA con c.c ... ARTURO VALDERRAMA BARRERA con c.c ... LUIS ALEJANDRO VALDERRAMA BARRERA con c.c ... ELVIRA VALDERRAMA DE CADENA con C.C ... EMMA VALDERRAMA DE GONZALEZ con c.c ... ELOISA VALDERRAMA DE CADENA con c.c ... y JESUS ANTONIO CADENA GOMEZ con C.C ... dijeron Que por medio del presente público instrumento transfieren a título de venta real y enajenación perpetua a favor de OLIVA PATIÑO DE V VALDERRAMA los derechos y acciones que le corresponden o puedan corresponderles en dos lotes de terreno denominados LA QUINTA y SAN JUAN ubicados en la vereda de FIRAVITOBA alto Jurisdicción de Firavitoba con una extensión ... comprendido dentro de los siguientes linderos generales ... Que lo descrito en la cláusula anterior **lo adquirieron los vendedores así la Primera de los vendedores por gananciales dentro de la Sociedad conyugal que existió con su finado esposo del Cristo Valderrama los señores Valderrama Barrera por herencia de su finado padre el mismo Señor Jose del Cristo Valderrama y el último de los vendedores por compra a Ignacia Barrera de Valderrama según consta en la escritura N novecientos treinta y siete (937) de fecha 14 de Septiembre de 1.965 de la Notaría 1A de Sogamoso Registrada en Sogamoso el 28 de Septiembre de 1.965 en el Libro 1B tomo 4 Pagi 041 N 1536 libro 2 tomo 3 pagina 082 N 942 (...)**" (Énfasis por fuera del texto original)

El anterior instrumento público, refiere que el predio objeto de estudio fue adquirido de tres formas, una de ellas por gananciales, otra parte por el derecho real de herencia y la tercera por compra mediante la escritura pública No. 937 escritura pública No. 937 del 14 de septiembre de 1965 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada el 28 de septiembre de 1965 en el Libro 1B, tomo 4 página 041, No. 1536, libro 2, tomo 3, página 082, No. 942, la cual expresa: "(...) por la cual IGNACIA BARRERA DE VALDERRAMA, vecina de Firavitoba, con c # ... Vende a JESUS ANTONIO CADENAS GOMEZ, vecino de Firavitoba, con c # ... **parte de los derechos y acciones que le corresponden por gananciales o porción conyugal en la sucesión ilíquida de su esposo José del Cristo Valderrama**, muerto en 1.951, vinculados en un lote de terreno denominado "San Juan, Vereda de Diravita Alto de Firavitoba, y se llamará "Santa Elena", con una extensión de tres fanegadas aproximadamente, demarcado así ... Lo descrito anteriormente **lo adquirió Ignacia Barrera por escritura No. 472 de 25 de Agosto de 1.942 de la Notaría 2a. de Sogamoso, registrada el 10 de Septiembre de 1.942, en el Libro de Firavitoba, página y No. 1891.- Cuando hizo esta compra estaba casada con el señor José del Cristo Valderrama, quien murió en 1.951 y que responde**

en su calidad de cónyuge supérstite que opta por gananciales (...) (Énfasis por fuera del texto original)

La escritura pública anterior, refiere que el predio objeto a estudio, es decir, el llamado SAN JUAN, en adelante se denominara SANTA ELENA; así mismo, se menciona como tradición la escritura pública No. 472 del 25 de agosto de 1942 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá, registrada el 10 de septiembre de 1942, en el Libro de Firavitoba, página y No. 1891, la cual dispone: “(...) comparecieron Samuel Chaparro Cadena varón casado e Ignacia Barrera mujer casada, con cédula ... y dijo el primero: que transfiere a título de venta a favor de la segunda un lote de terreno ubicado en la vereda de Diravita alto jurisdicción de Firavitoba **denominado San Juanito** con una extensión de tres fanegadas aproximadamente habido por compra a Juan Bautista Quijano según escritura No. 190 de 30 de Abril de 1933 otorgada en esta notaría y demarcado así (...)” (Énfasis por fuera del texto original)

El acto jurídico mencionado como: “escritura No. 190 de 30 de Abril de 1933 otorgada en esta notaría” no refiere datos de registro de antiguo sistema que acredite su inscripción en el registro inmobiliario, por lo cual se desconoce su contenido y no fue valorado en el presente estudio.

Así las cosas, el instrumento público No. 383 del 31 de marzo de 1971 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá, registrado en la anotación No.1 del folio en cuestión define 3 formas de adquisición del predio, así: “(...)... Que lo descrito en la cláusula anterior lo adquirieron los vendedores así la **Primera de los vendedores por gananciales** dentro de la Sociedad conyugal que existió con su finado esposo del Cristo Valderrama **los señores Valderrama Barrera por herencia de su finado padre el mismo Señor Jose del Cristo Valderrama y el último de los vendedores por compra a Ignacia Barrera de Valderrama según consta en la escritura Novecientos treinta y siete (937) de fecha 14 de Septiembre de 1.965 de la Notaría 1A de Sogamoso Registrada en Sogamoso el 28 de Septiembre de 1.965 en el Libro 1B tomo 4 Paqi 041 N 1536 libro 2 tomo 3 pagina 082 N 942 (...)**” (Énfasis por fuera del texto original). A su vez, la escritura pública 937 del 14 de septiembre de 1965 de la Notaría Primera de Sogamoso, señala venta de gananciales, así “parte de los derechos y acciones que le corresponden por gananciales o porción conyugal en la sucesión ilíquida de su esposo José del Cristo Valderrama”, y señala que el causante adquirió por compra mediante la escritura pública No. 472 del 25 de agosto de 1942 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá, la cual no pudo ser verificada; en este sentido se evidencia que,

si bien parte del predio fue adquirido por derechos reales, una parcialidad del mismo fue adquirido por gananciales.

En este sentido, esta Delegada encuentra que en el predio figura titulares de derecho real de herencia, respecto de una parte del predio, y que la otra parte fue adquirida por gananciales, comprobándose con ello que los requisitos para la verificación de derechos reales solo se cumplen en parte del predio.

En este orden de ideas, es preciso señalar que los derechos 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.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 095-21629, 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 a la peticionaria, junto con la devolución de los respectivos documentos.

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. 095-21629 del Círculo de Registro de Sogamoso, Boyacá, por no cumplir con los supuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018.

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

TERCERO. - 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 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.

03-10-2022

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 - SDRPFT 

Revisó: María Paola Díaz Díaz - Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDRPFT 

Aprobó: Laura Katherine Arias G – Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDRPFT 
TDR: 400-20-2