

RESOLUCIÓN NÚMERO
(11356) DE 23-09-2022

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 070-165678 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá”

LA SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS (AF)

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. El señor JOSÉ ÁNGEL MERCHÁN AVENDAÑO, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 19.371.515, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 070-165678, 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. El peticionario 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 el peticionario, 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 Nro. 070-165678, identifica un predio rural, denominado “El Laurel”, ubicado en la vereda Bojirque del municipio de Ventaquemada, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información la escritura pública Nro. 43 del 11 de febrero de 1973 de la Notaria de Ventaquemada, registrada el 10 de abril de 1973, inscrita en la anotación número uno, se menciona que el área del predio es de tres cuartos de hectárea, lo cual finalmente corresponde a 7.500 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 Ventaquemada, Boyacá, el cual, según el artículo 6, está comprendida en el rango de 5 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 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 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.

No fue posible la ubicación del predio objeto de estudio en la Base de Consulta de Información Catastral, es de anotar que la vereda Bojirque presenta traslape parcial en un 6% con el Páramo Rabanal-Distritos Regionales de Manejo Integrado-

CORPOCHIVOR en la Base Cartográfica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pero con fundamento al principio de buena fe, se tendrá en cuenta la manifestación bajo la gravedad de juramento presentada por el peticionario, mediante la cual declara que el predio no está ubicado en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o al interior de zonas de 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 Nro. 070-165678 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 1973 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública Nro. 43 del 11 de febrero de 1973 de la Notaria de Ventaquemada, Boyacá, de “0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES - SUCESION DE MARIA DEL CARMEN OSORIO” por parte de Antonio María Otalora Osorio y María Del Rosario Otalora De Zapata a favor de Diodelina Avendaño De Merchán, registrada en la anotación número uno del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 10 de abril de 1973 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 Nro. 43 del 11 de febrero de 1973 de la Notaria de Ventaquemada, en la cual se pudo determinar que la exponente: “(...) *COMPARECIÓ: ANTONIO MARÍA OTALORA OSORIO, varón, casado, mayor vecino de Bogotá... y MARÍA DEL ROSARIO OTALORA DE ZAPATA, casada, mayor, vecina de Ventaquemada ... a quien conozco, expusieron: Que por medio de la presente escritura transfieren a título de venta a favor de DIOSELINA AVENDAÑO DE MERCHÁN, casada, mayor, vecina de Ventaquemada... a quien conozco, es a saber: Los derechos y acciones que a los vendedores les correspondan o puedan corresponderle por herencia de su extinta madre María del Carmen Osorio, vinculados en un lote de terreno denominado TERRENO, y para efectos de la matrícula tomará el nombre de EL LAUREL ubicado en la vereda de Bojirque, del municipio de Ventaquemada, y alinderado así: ... Este terreno mide tres cuartos de hectárea mas o menos. La venta es total lo compra como colindante y con destino para huerta casara, los vendedores no hacen ninguna reserva, que el precio de esta venta es por la suma de CUATRO MIL PESOS. Recibidos a entera satisfacción. Que de dichos derechos herenciales manifiestan que no existe títulos. Presente la compradora manifiesta que acepta la escritura y la venta que por medio de ella se hace. Venta enero 20/73. TURNO 1841(...)*”. (Énfasis fuera de texto original).

De acuerdo con el contenido de la escritura pública Nro. 43 del 11 de febrero de 1973 de la Notaria de Ventaquemada, registrada el 10 de abril de 1973, menciona que los vendedores Antonio María Otalora Osorio y María Del Rosario Otalora De Zapata, adquirieron el predio denominado “El Laurel”, ubicado en la vereda Bojirque del municipio de Ventaquemada, por herencia de su madre María Del Carmen Osorio, sin título anterior, por lo cual, se pudo verificar la existencia del derecho real de herencia contemplado en el artículo 665 del Código Civil..

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 070-165678 del Circulo de Registro de Tunja, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la anotación número uno, correspondiente al registro de la escritura pública Nro. 43 del 11 de febrero de 1973 de la Notaria de Única de Ventaquemada, Boyacá, de *"0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES - SUCESION DE MARIA DEL CARMEN OSORIO"*; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 10 de abril de 1973, 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 Tunja, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 070-165678, 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 al peticionario, 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 Tunja, 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 23-09-2022


PATRICIA GARCÍA DÍAZ

Superintendente Delegada para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras (AF)

Proyectó: Angélica Sofía Castillejo Esquivia – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDRPFT 

Revisó: Karen Natalia Castro Castro - Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDRPFT 

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

TDR: 400-20-2