

RESOLUCIÓN NÚMERO

(13526) DE 11-11-2022

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 315-16478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, Santander”.

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

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 mayo de 2018, si del análisis de los antecedentes registrales se advierte que la cadena traditicia 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

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

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 ADDA MARLENY MURCIA PINZÓN, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.308.858, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 315-16478, 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. 315-16478, identifica un predio rural, denominado “El Potrerito- La Primavera”, ubicado en la vereda La Mesa del municipio de Albania, departamento de Santander.

De acuerdo con la información verificada en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, se evidencia que el área del predio es de 10 hectáreas con 7.000 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 Albania Santander, el cual, según el artículo 23, está comprendida en el rango de 18 a 25 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 etapa de verificación previa, se procedió a constar el cumplimiento de los requisitos del estudio formal,

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

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. 315-16478 y la complementación de este, no es posible inferir la existencia del derecho real, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1933 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 127 del 04 de septiembre de 1933 de la Notaría Única de Jesús María, Santander, registrada en el Libro 2, Página 5 a 7, Partida 3 del 05 de septiembre de 1933; citada por la escritura pública No. 256 del 24 de septiembre de 1962 de la Notaría de Saboyá, Boyacá, de “0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES – FALSA TRADICIÓN” por parte de Dominga Rojas a favor de Rubén Darío Murcia, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 06 de noviembre de 1962.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 256 del 24 de septiembre de 1962 de la Notaría de Saboyá, Boyacá, de la cual se desprende lo siguiente: “(...) DOMINGA ROJAS... vende a RUBÉN DARÍO MURCIA, el derecho de dominio y la propiedad y posesión absoluta que tiene y le corresponde sobre un lote de terreno de su propiedad denominado “LA HERMOSURA” ubicado en la vereda de La Mesa, jurisdicción del Municipio de Albania; el que le correspondió a la vendedora por herencia de su finado hermano Santiago Rojas, el causante le correspondió por medio de la escritura No. de Testamento 127 de fecha 4 de septiembre de 1933 otorgada en la Notaría Única de Jesús María, registrada en el Circuito de Vélez, de fecha 5 de septiembre de 1933 en el Libro No. 2, página 5 a 7 v., No. 3. Otorgada por Visitación Sierra. Dicho lote de terreno materia del presente contrato... se denominará para su matrícula “El Potrerito” y se demarca dentro de los siguientes linderos...(..)” (Subrayado fuera del texto original)

Que, en consecuencia, se procedió con la verificación de la escritura pública escritura pública No. 127 del 04 de septiembre de 1933 de la Notaría Única de Jesús María, Santander, registrada en el Libro 2, Página 5 a 7, Partida 3 del 05 de septiembre de 1933, en la cual se pudo determinar que: “(...) compareció Visitación Sierra... deseando otorgar su testamento o última voluntad lo hizo asignándolo en la siguientes cláusulas: Primera: Me llamo como queda expresado, soy hija legítima de Manuel Sierra Niño y Resurrección Parra, natural del Municipio de Jesús María y nacida en el partido de San José, en la República de Colombia... Segunda: Soy mujer viuda de mi finado esposo Tomás Peña, en primeras nupcias y de este

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

matrimonio no tuve hijos; después contraí segundas nupcias con Domingo Marín y en ese matrimonio no hubo descendencia de ninguna especie y los bienes que quedaron fueron repartidos con los hermanos de éste, Adamicio y Belarmina Marín, quedándome lo que por gananciales me pudo corresponder conforme a la Ley. Actualmente me hallo casada legítimamente con Santiago Rojas, que es el mismo a quien denominan Santos Castañeda, pero el verdadero es el primero, y en nuestro matrimonio no hemos tenido ni procreado hijos. Tercera: Nombro como tutor a mi esposo Santiago Rojas. Cuarta: Tengo como de mi propiedad los siguientes bienes: Un terreno con casa de habitación de palos, paja y teja, ubicado en el partido de San José, jurisdicción del Municipio de Albania, que desde hoy se denomina La Hermosura, que me correspondió por gananciales en la sociedad conyugal con mi finado segundo esposo Domingo Marín y que linda así... (...)" (Subrayado fuera del texto original)

En concordancia con lo anterior, del contenido instrumento público verificado, esta Delegada encuentra que el predio fue adquirido por *gananciales* que le correspondieron a la cónyuge sobreviviente Visitación Sierra en la sucesión del señor Domingo Marín, comprobándose con ello que los requisitos para la verificación de derechos reales NO se cumplen en el predio objeto de estudio.

Los 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 315-16478, 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.

Lo anterior, toda vez que, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 665 del Código Civil Colombiano, los derechos reales son el de dominio, herencia, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas e hipoteca, excepto el de prenda, toda vez

que aplica para las cosas muebles; los gananciales no constituyen un derecho real, y de ellos no puede derivarse una verificación de titularidad de derechos reales.

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. 315-16478 del Círculo de Registro de Puente Nacional, Santander, por no cumplir con los supuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018.

SEGUNDO. Devolver los documentos que hayan sido aportados por a 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.

11-11-2022

Dada en Bogotá, D.C. a los



FELIPE CLAVIJO OSPINA

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