

RESOLUCIÓN NÚMERO
(12880) DE 27-10-2022

“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 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 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 GILBERTO CHAPARRO PEREZ, identificado, con cédula de ciudadanía No. 9527937, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 09 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: fotocopia de documento de identidad, escritura pública No. 177 de 6 de marzo de 1968 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, recibo de pago de impuesto predial. 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 que el predio de la solicitud registra la escritura pública No. 177 del 6 de marzo de 1968 de la Notaria de Primera de Sogamoso, Boyacá, en el Libro 1 A, tomo 2, página 357, partida 2813 del 4 de abril de 1968; 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, 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 177 del 6 de marzo de 1968 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en el libro 1 A, tomo 2, página 357, partida 2813, del 4 de abril de 1968 y que hace referencia a un predio denominado “LA SABANA”, ubicado en la vereda Cañas del municipio Sogamoso, del departamento de Boyacá. Los linderos del predio pueden ser cotejados en la escritura pública 177 de 06 de marzo de 1968 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, como “SEGUNDO LOTE”, la cual se encuentra debidamente registrada.

De acuerdo con la información aportada por el peticionario, en la escritura pública No. 177 de 06 de marzo de 1968 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, se evidencia que el área del predio es de el área del predio es de 2 fanegadas y media lo cual equivale a 1 hectárea con 6.000 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 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.

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, se trató de georreferenciar el predio, y no fue posible la ubicación del mismo en la base de consulta de información catastral, sin embargo, se georreferenció la vereda donde se encuentra ubicado el predio, esto es, Las Cañas, encontrando que la misma no presenta traslape; en este sentido, al no lograr la ubicación del predio en cuestión, esta Delegada asume que el mismo no traslapa con resguardos indígenas, territorios colectivos de comunidades negras o Parques Nacionales Naturales, conforme a las manifestaciones bajo gravedad de juramento de la peticionaria, en la solicitud de verificación y conforme a la verificación de la vereda donde se ubica el predio.

- 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,

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 1968 con la inscripción de la escritura pública No. 313 de 2 de abril de 1938 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá, registrada en Sogamoso en el libro 1, tomo 1, página 282, partida 666, el 25 de abril de 1938, la cual es citada por la escritura pública No. 177 del 06 de marzo de 1968 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá, en el libro 1 A, tomo 2, página 357, partida 2813, de 1968 de "(...) comparecieron JESÚS ÁLVAREZ ÁLVAREZ y RUFINA ÁLVAREZ DE ACEVEDO... y dijeron: PRIMERO. - Que por medio de la presente escritura transfieren a título de venta a favor de HORTENCIA PÉREZ CHAPARRO... El derecho de propiedad, posesión y dominio que los exponentes vendedores tienen sobre dos lotes de terreno denominado "La Sabana" y "La Sabana" ubicado en la vereda de las cañas del municipio de Sogamoso y se alinderan así: Primer lote denominado "La Sabana" Linda por el pie, con de la misma compradora. quebrada al medio por un costado con de Gabriel Gómez; por la cabecera, con herederos de Eugenio Rodríguez y por el ultimo costado, con terreno de la misma compradora y encierra. Este lote con una extensión superficial área de fanegadas y media (1f. 1/2) más o menos. - Segundo lote el denominado "La Sabana" linda por el pie con de la misma compradora quebrada al medio por un costado; con terreno de la misma compradora; por la cabecera con herederos de Eugenio Rodríguez y por ultimo costado con terreno de la misma compradora encierra. TERCERO. - Que Los terrenos que se han identificado y que son objeto de esta venta los adquirieron los exponentes vendedores así: el predio número 7757 lo adquirió Jesus Álvarez Álvarez por compra hecha a Bárbara Gutiérrez según escritura pública número 313 de fecha 2 de abril de 1.938 de la Notaría segunda de Sogamoso registrada en Sogamoso el 25 de abril de 1.938 en el libro No 1o folio 282 partida 666 tomo I matriculada libro de Sogamoso página 2272 No 2179 y Rufina Álvarez de Acevedo adquirió el predio número 7758 por herencia de su finada madre Carmen Gutiérrez, fallecida hace 10 años cuyo juicio de sucesión no ha sido liquidado y que responde en su calidad de heredera... se aclara que el segundo lote alinderado tiene una extensión superficial área de dos fanegadas y media (2 y 1/2 f.) más o menos... .. (...)", por parte de JESÚS ÁLVAREZ ÁLVAREZ y RUFINA ÁLVAREZ DE ACEVEDO a favor de HORTENCIA PÉREZ CHAPARRO; acto jurídico

que fue inscrito en el registro inmobiliario el 04 de abril de 1968 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Que la escritura pública anterior, cita como tradición del primer lote allí identificado la escritura pública 313 del 2 de abril de 1938 de la Notaria Segunda de Sogamoso, Boyacá, la cual no es valorada en el presente estudio, por tratarse de la tradición del primer lote, siendo el objeto de estudio el segundo, el cual fue adquirido por herencia de Carmen Gutiérrez.

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 Sogamoso, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 177 del 06 de marzo de 1968 de la Notaría Segunda de Sogamoso, Boyacá, en el libro 1 A, tomo 2, página 357, partida 2813, del 04 de abril de 1968, 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 Sogamoso, 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 Sogamoso, 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 Sogamoso, 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 Sogamoso, 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 27-10-2022



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: María Paola Díaz Díaz - Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT 

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