

RESOLUCIÓN NÚMERO

(14962) DE 19-12-2022

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 074-19715 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, 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.

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

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”.

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 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 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

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

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 TERESA YANQUEN DE GUAYACAN, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.424.398, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 074-19715, 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. 074-19715, identifica un predio rural, denominado “Mundo Nuevo”, ubicado en la vereda San Lorenzo del municipio de Duitama, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información reflejada, en la escritura pública No. 32 del 05 de marzo de 1961 de la Notaría Segunda de Duitama, Boyacá, se evidencia que el área del predio es de $\frac{1}{2}$ fanegada, que equivalen a 9.600 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 Duitama, Boyacá, el cual, según el artículo 6º, 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, 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,

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. 074-19715 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 1946 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 4037 del 17 de julio de 1946 de la Notaría Segunda de Bogotá, registrada en Santa Rosa de Viterbo en la Partida 1334 del 25 de julio de 1946; citada por la escritura pública No. 473 del 23 de julio de 1947 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, registrada en el Libro 1, Folio 463, Partida 1698 del 23 de octubre de 1947, a su vez citada por la escritura pública No. 32 del 05 de marzo de 1961 de la Notaría Segunda de Duitama, Boyacá, de “101 Compraventa” por parte de ABELARDO CAMARGO y ANA SIXTA LOPEZ DE CAMARGO a favor de ISDORO CAMARGO LOPEZ, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 03 de mayo de 1961.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 32 del 05 de marzo de 1961 de la Notaría Segunda de Duitama, Boyacá, en la cual se pudo determinar que: “(...)por la cual LOS CONYUGES ABELARDO CAMARGO Y ANA SIXTA LOPEZ DE CAMARGO ... venden a ISIDORO CAMARGO LOPEZ ... el derecho de dominio, propiedad y posesión que los vendedores tienen en un lote de terreno que mide aproximadamente una y media fanegada, denominado MUNDO NUEVO, ubicado en la vereda de San Lorenzo de Arriba de la jurisdicción del municipio de Duitama y cuyos linderos son ... Que el referido inmueble fue adquirido por los vendedores así: **a) por compra a Ramón Becerra C, según escritura número 294 del 4 de junio de 1896 de la Notaría de Santa Rosa de V.** registrada el 21 del mismo mes y año al libro primero folio 188 partida 594; **b) por compra a Santos Camargo, según escritura número 708 del 17 de septiembre de 1911 de la Notaría Primera de Santa Rosa de V.**, registrada el 11 de octubre del mismo libro primero folio 408 v partida 1.000; **c) por compra a Telesforo Camargo B, según escritura 495 del 9 de junio de 1922 de la Notaría Segunda de Santa Rosa V.**, registrada el 9 de agosto del mismo año al libro primero, folio 281, partida 719 y **d) por compra a Ramón Medina y esposo según escritura 473 del 23 de junio de 1947 Notaría Segunda de Santa Rosa de V, registrada el 23 de octubre del mismo año, libro primero, folio 1698 matriculada en la misma fecha en el libro de Duitama, tomo 19**

julio 29 de 1946 folio y partida 96 con el nombre del Sauz (...) (Subrayado fuera de texto)

La escritura pública No. 294 del 04 de junio de 1896 de la Notaría de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 21 de junio de 1986, dispone: “(...) *por la cual Ramón Becerra C, le como apoderado especial de la señora Ana Rosa Tejada de C, vende ... a Telesforo y Abelardo Camargo, media fanegada de tierra ... vereda de San Lorenzo de Arriba, jurisdicción de Duitama lindante ...* (...)”

La citada escritura pública No. 708 del 17 de septiembre de 1911 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, establece: “(...) *por la cual Santos Camargo vende por siete mil pesos (\$7.000) a Abelardo Camargo ... una orilla de tierra en la vereda de San Lorenzo, jurisdicción de Duitama, llamada El Potrero del Sauz y lindante ...* (...)”

De igual manera se analizó la escritura pública No. 495 del 9 de julio de 1922 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, indica: “(...) *por la cual Telesforo Camargo, vende por ciento cuarenta pesos (\$140) a Abelardo Camargo ... un potrero ubicado en la vereda de San Lorenzo de Arriba llamado El Sauz, jurisdicción de Duitama lindante ...* (...)”

También se analizó la escritura pública No. 473 del 23 de julio de 1947 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, registrada el 23 de octubre de 1947, refiere: “(...) *por la cual los cónyuges Ramón Medida y Margarita Bayona ... venden a Abelardo Camargo una cuadra llamada “Sauz”, vereda de San Lorenzo Arriba Duitama demarcado ... **Adquirido por vendedores por compra a Luis Alberto Medina Olarte por escritura No. 4037 julio 17 de 1946, Notaría 2 de Bogotá Matriculada,** tomo 19”* (...)” (Subrayado fuera de texto)

Finalmente la escritura pública No. 4037 del 17 de julio de 1946 de la Notaría Segunda de Bogotá, Bogotá D.C, estableció: “(...) *por la cual Luis Alberto Medina Olarte ... vende a Ramón Medina ... los derechos y acciones que le corresponden en la sucesión intestada de Zoila Olarte en su condición de sobrino legítimo y que vincula a toda clase de bienes y muy especialmente a un lote de terreno ubicado en el punto denominado Sauz en vereda San lorenzo Arriba, Duitama y que para efecto de la matrícula se llamara “**Mundo Nuevo**” y alinderado ... **Adquirido por posesión mayor de 30 años y no figura en escritura pública** ... y no alcanzo a*

formalizarse ese convenio... pero que en todo caso y desde el año de 1918 viene poseyendo el terreno en mención (...)” (Subrayado fuera de texto)

Bajo ese entendido, la posesión es definida por el artículo 762 del Código Civil como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”, lo cual no implica que la posesión sea legalmente reconocida como un derecho real. En ese orden de ideas, al no encontrarse la posesión, incluido dentro de los derechos reales a los que hace referencia el artículo 665 del Código Civil a saber, el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas y el de hipoteca, excepto el de prenda, toda vez que este solo aplica para las cosas muebles, no se puede determinar la existencia de derechos reales en la totalidad del predio.

De acuerdo con el contenido del instrumento público en mención, esta Delegada encuentra que en el mismo figura titular de derecho real de dominio, respecto de una parte del predio, y que la otra parte fue adquirida por posesión de más de 30 años, comprobándose con ello que los requisitos para la verificación de derechos reales solo se cumplen en parte del predio.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 074-19715, 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. 074-19715 del Círculo de Registro de Duitama, Boyacá, 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.

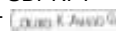
Dada en Bogotá, D.C. a los ¹⁹⁻¹²⁻²⁰²²



FELIPE CLAVIJO OSPINA
Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras

Proyectó: Paula Andrea Ovalle R – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT 

Revisó: Paula Andrea Bohórquez Cala- Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDPRFT 

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

TDR: 400-20-2