RESOLUCIÓN NÚMERO
(*12436*) *DE 18-10-2022*

"Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 095-9783 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*.

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

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 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

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

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 BAUDILIO CACERES PRECIADO, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.143.841, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 18 de abril de 2018, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.095-9783, 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 4º de la citada Resolución, así:

   Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-9783, identifica un predio rural, denominado “La Hoyada”, ubicado en la vereda Primera de Chorrera del municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá.

   Así mismo, se pudo establecer que el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 095-9783 tiene inscrita, en su anotación N. 14, una Sentencia Sn del 14 de marzo de 2007 expedida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, registrada el 20 de septiembre de 2007, *“0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA”* la cual refiere:*“(…)* ***RESULEVE… 1)****: Declarar que la señora ANA EDILMA NARANJO PEDRAZA…., han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, un lote de terreno ubicado en la vereda de la Primera de Chorrera del Municipio de Sogamoso, zona rural, y comprendido dentro de los siguientes linderos… y con area aproximada de 7.600 mts cuadrados…2) Declarar que CARLOS ARMANDO NARANJO PEDRAZA … ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, un lote de terreno ubicado en la vereda de la Primera de Chorrera del Municipio de Sogamoso, zona rural del Municipio de Sogamoso y alinderado asi… y con área aproximada de 7.500 mts cuadrados…3) Declarar que GLADYS CONSUELO NARANJO PEDRAZA … ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, un lote de terreno ubicado en la vereda de la Primera de Chorrera del Municipio de Sogamoso, vereda Pirmera Chorrera y y alinderado particularmente asi:… Con área aproximada de 8.600 mts 4) Declarar que FLOR MARINA NARANJO PEDRAZA… ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, un lote de terreno situado en el área rural de Sogamoso, vereda de la Primera de Chorrera del Municipio de Sogamoso, zona rural del Municipio de Sogamoso y alinderado en forma*

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

particularasi… Con área aproximada de 7.000 mts cuadrados... 5) Ordenar la inscripcion de esta sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Publicos (…)"

La anotación N. 15, una Sentencia Sn del 14 de mayo de 2010 expedida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Sogamoso, registrada el 9 de septiembre de 2011, *"0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA- (PARCIAL,30893,05 M2)* la cual refiere: *"(…) RESULEVE… PRIMERO: Declarar que el señor MARCO ANTONIO LEAL VELASQUEZ ha adquirido por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA el dominio de los inmuebles que a continuacion se relacionan asi:…LOTE DENOMINADO LA HOYADA: Con propiedades de JOSELIN CHAPARRO en distancia de 69,95; 68,53;17,22,13,47;14,59;12,87;11,50 metros lineales … SEGUNDO: Ordenar la inscripción de la presente sentencia en la oficina de instrumentos públicos de sogamoso así El predio denominado EL CUCHARO en el folio de matrícula No 095-12061 y para LA HOYADA en el folio de matrícula 095-009783 …TERCERO: ordenar la Cancelación de la inscripción de demanda comuníquese al señor registrador que dicha medida fue comunicada en el oficio número 1869 del 12 DE diciembre de 2006 (…)"*

No obstante, el sistema de información de registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, refiere que el predio tiene un área de 2 hectáreas con 3270.0 metros cuadrados, por lo que, ya que los saneamientos indicados en el párrafo anterior fueron parciales, se hace el estudio respecto de la porción del predio sin sanear.

En este sentido, se identificó en el sistema de información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que el área del predio objeto de verificación es de 2 hectáreas con 3270.0 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.

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.

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 Primera Chorrera, donde se encuentra ubicado el predio NO presenta traslape con resguardos indígenas, territorios colectivos de comunidades negras o 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 No. 095-9783 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 1921 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 816 del 27 de septiembre de 1921 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, de *"610 VENTA DERECHOS GANANCIALES O HERENCIA CUERPO CIERTO"* por parte de Julio Corredor a favor de Cesar Chaparro, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 5 de octubre de 1921 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 No. 816 del 27 de septiembre de 1921 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, en la cual se pudo determinar que el exponente: "*(…)Julio Corredor y Cesar Chaparro, varones… que por la presente publica escritura da en venta real y enajenación perpetua al segundo señor Chaparro, es a saber: los derechos y acciones que tienen en un terreno con una casa …situado en la vereda de la Primera Chorrera, jurisdicción Sogamoso, que* ***hubo por herencia de su padre Fabian Corredor****, terreno proindiviso con otros herederos y se demarca en general asi:… (…)"* (Énfasis fuera del texto original)

   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

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

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 resolutiva.

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 095-9783 del Circulo de Registro de Sogamoso, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la anotación número 1 correspondiente al registro de la escritura pública 816 del 27 de septiembre de 1921 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, de *"610 VENTA DERECHOS GANANCIALES O HERENCIA CUERPO CIERTO",* 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 Sogamoso, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-9783, 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 a el 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 Sogamoso, 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 *18-10-2022*

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

Proyectó: Lina María Martínez Carvajal– Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT

Revisó: María Paola Díaz Díaz - Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT
Aprobó: Laura Katherine Arias G – Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDPRFT
TDR: 400-20-2

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