

RESOLUCIÓN NÚMERO
(11761) DE 03-10-2022

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 092-16487 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, 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

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

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 1058 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

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 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.”

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 si después de verificadas las matrículas de predios rurales inferiores a la UAF, se puede determinar si antes del 5 de agosto de 1974 se les 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 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*

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

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. La señora MARIA DEL CARMEN FONSECA MARTINEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 24166833, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 18 de mayo de 2022, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 092-16487, 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.

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

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 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 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 el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-16487, identifica un predio rural, denominado “La Mesa”, ubicado en la vereda Portachuelo del municipio de Santa Rosa de Viterbo, departamento de Boyacá.

Que la anotación No. 6 del precitado folio de matrícula inmobiliaria, suscribe sentencia del 07 de diciembre de 2016, del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de “0173 SANEAMIENTO TITULACION LEY 1561 DE 2012 - PARTE. 1.662 M2”, la cual dispone: “(...) *RESUELVE: PRIMERO: DECLARAR el saneamiento del título con falsa tradición del inmueble rural de pequeña entidad económica sobre parte del bien inmueble, lote de terreno, denominado “LA MESA” ubicado en la vereda “Portachuelo” el cual hace parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 092-16487 DE LA Oficina Instrumentos públicos de Santa Rosa de Viterbo y cedula catastral No 15693000300020334000, de Propiedad y posesión de la señora MARIA RAMOS MARTINEZ DE FONSECA identificada ... cuyos linderos particulares son ... Área total de 1.662 metros cuadrados (...)*”

Por lo anterior, esta Delegada accedió al Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se evidenció que la medida del predio refiere ser de 1 hectárea con 1.526 metros cuadrados, lo que permite asumir que es el área actual del predio, dado a que la anotación en descripción, menciona que la

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

Declaración de pertenencia fue parcial, por cuanto se califica: *“0173 SANEAMIENTO TITULACION LEY 1561 DE 2012 - PARTE. 1.662 M2”*

En este sentido, esta Delegada realiza el estudio en el marco del Decreto 0578 de 2018, para el área encontrada en el precitado sistema de información, en el cual se evidencia que el área del predio es de 1 hectárea con 1.526 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 Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, el cual, según el artículo sexto, 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 el marco de procesos de restitución de tierras o de extinción del derecho de dominio.

Según las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria y la manifestación bajo gravedad de juramento hecha por la interesada en la solicitud de verificación, 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.

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

- 2. Conclusión de la verificación:** Cumplidos los requisitos de la etapa de verificación previa, se procedió a constatar el cumplimiento de los requisitos de la etapa de estudio formal, conforme con lo establecido en el artículo 7° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 092-16487 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 1963 con la inscripción en antiguo sistema de la Sentencia del 06 de febrero de 1963 del Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de “610 *ADJUDICACION EN SUCESION, DERECHOS ADQUIRIDOS EN SUCESION*”, por parte de JUAN MARTINEZ a favor de MARIA RAMOS MARTINEZ, SANTOS MARTINEZ y DOLORES MARTINEZ VDA DE MARTINEZ, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 18 de junio de 1963 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Verificada la Sentencia del 06 de febrero de 1963 del Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, se pudo determinar que: “(...) se registra *El Juicio de Sucesión Intestado de Juan Martínez. Señor Juez del Circuito Civil E.S.D. -Nosotros, José Antonio Corso y Jorge Báez Becerra, mayores de edad, vecinos de Santa Rosa de Viterbo, en donde se nos expidieron las cédulas de ciudadanía ... en nuestro convenir de apoderados de los interesados reconocidos en el juicio de sucesión intestado de Juan Martínez que cursa en su Despacho y a nombre de los mismos, atentamente nos permitimos presentar a continuación el trabajo de liquidación Partición y Adjudicación de los bienes sociales y relictos correspondientes, que fue ordenado por su autoridad según providencia siete de junio del corriente año ... Adjudicación y Pago _ 1a Hijuela del conyuge sobreviviente Dolores martinez viuda de Martínez. Le corresponde a esta consignataria a título de gananciales de su esposo Juan Martinez y de herencia de su hijo Luis Martinez, descontando el valor de lo vendido a Ricardo José y socia en la finca denominada "El Raqui" que figura en la partida segunda del inventario, la suma de ... b) Una cuota prondiviso en el lote **denominado "La Mesa"** que figura en la partida tercera del activo del inventario avaluada en general por la suma de ... determinado en general por los siguientes linderos... **Este lote de terreno lo adquirió el causante por herencia de su padre Lisandro Martinez, sucesión***”

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 no se liquidó... c) Se le adjudica el dominio y posesión todo el lote denominado "La Meseta" ... 2 **Hijuela de la Heredera Maria Ramos Martinez.** Le corresponde a esta consignataria a título de heredera y como hija legítima del causante Juan Martinez descentradas las ventas que de sus derechos y acciones hizo a los señores David Torres y Santos Martinez la suma de ... y para pagarselos se le adjudica el dominio y posesión una cuota proindiviso en el lote que figura en la partida tercera del activo del inventario lote **denominado "La Mesa"** determinado en general por los siguientes linderos ... Este inmueble está ubicado en la vereda del Portachuelo jurisdicción de Santa Rosa de Viterbo **y lo adquirió el causante por herencia de su padre Lisandro Martinez, sucesión sin liquidar** ... Hijuela del Subrogatorio de Ramos Martinez, Santos Martinez le corresponde a este subrogatorio de Ramos Martinez hija legítima esta del causante Juan Martinez y de conformidad con la **escritura # 239 del 10 de mayo de 1960**, otorgada en la Notaria Unica de Santa Rosa de Viterbo, la suma de ... y para pagarselo se le adjudica el dominio y posesión los siguientes bienes: una cuota proindiviso en el **lote denominado "La Mesa"** ubicado en la vereda del Portachuelo de la jurisdicción de Santa Rosa de Viterbo, que figura en la partida tercera del inventario, alinderado en general así ... Este terreno **lo adquirió el causante por herencia de su padre Lisandro Martinez, sucesión sin liquidar.** Se adjudica la cuota por la suma ... Juzgado Civil del Circuito. Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley Resuleve 1. **Aprobar de plano la particion de los bienes** correspondientes a la sociedad conyugal que hubo de formar el causante Juan Martinez con Dolores Martinez y correspondiente adjudicación a ellos entre todos los consignatarios reconocidos en este juicio y presentado por sus respectivos representantes ... Segundo: Inscríbese la particion y esta sentencia aprobatoria de ella en el libro de Causas Mortuorias de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de éste Circuito (...)" (Énfasis fuera del texto original)

La precitada sentencia menciona la escritura pública No. 239 del 10 de mayo de 1960, otorgada en la Notaria Única de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de la cual se procedió a realizar su búsqueda, pero no fue posible su ubicación en el registro inmobiliario, por lo tanto no es tenida en cuenta en el presente estudio.

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. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el literal c del artículo 9° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, que dispone:

“(...) c. Ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos se anexe el acto administrativo a la carpeta de antecedentes y proceda a inscribirlo mediante anotación en el folio de matrícula inmobiliaria por la casilla “09 otros”, conforme a lo previsto por el parágrafo 3° del artículo 8° de la Ley 1579 de 2012. (...)”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Determinar que, verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria 092-16487 del Círculo de Registro de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la anotación número 1, correspondiente al registro de la Sentencia del 06 de febrero de 1963 del Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá de **“610 ADJUDICACION EN SUCESION, DERECHOS ADQUIRIDOS EN SUCESION”**, a la 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 Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-16487, 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 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 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 Santa Rosa de Viterbo, 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 03-10-2022



PATRICIA GARCIA DIAZ

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

Proyectó: Esteban Ortiz – Abogado 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

Código:

CNEA - PO - 02 - FR – 08

03 – 12 - 2020