

RESOLUCIÓN NÚMERO
(11018) 21-12-2020

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 306-9477 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Charalá, 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 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 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 PABLO EMILIO SANABRIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.626.164, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 18 de marzo de 2019, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.306-9477, 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 4° de la citada Resolución, así:

Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 306-9477, identifica un predio rural, denominado “Canoitas”, ubicado en la vereda Guacharacal del municipio de Encino, departamento de Santander.

Que el sistema de información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se evidencia que el área del predio es de 3 hectáreas con 1000 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 Encino, Santander, el cual, según el artículo 23, está comprendida en el rango de 08 a 10 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, y la manifestación bajo gravedad de juramento del interesado en la solicitud de verificación, el predio no está ubicado en zonas de resguardos indígenas, comunidades o al interior de zonas de Parques Nacionales Naturales, situación que se crea mediante dicha manifestación, toda vez que a partir del análisis espacial, hecho con base en la información de datos abiertos de la Agencia Nacional de Tierras, Parques Nacionales Naturales de Colombia y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, dispuestos en sus páginas oficiales el predio no fue ubicado por el ingeniero encargado de la verificación cartográfica espacial, por tal razón, se considera mediante la manifestación bajo gravedad de juramento 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 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. 306-9477 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 describen en la complementación del folio de matrícula, así:

1. Aurora León de Sanabria había adquirido en mayor extensión derechos y acciones del Causante Zacarias Pico, por compra que hizo al conyugue Rudecindo Sanabria Alfonso, Parte A: Virginia Pico Ardila según Escritura pública No. 470 del 10 de noviembre de 1953, de la Notaria Única de Charalá, Santander, de compra por parte de Aurora León Sanabria, registrada el día 4 de enero de 1954 en el libro primero, tomo primero, partida 5, folio 37
2. Parte adquirió Rudecindo Sanabria Alfonso, por compra derechos y acciones del mismo causante Zacarias Pico por compra A: Mercedes Ardila Pico según escritura pública 395 del 6 de octubre de 1953 de la Notaria Única de Charalá, registrada el día 17 de diciembre de 1953 en el libro 1, tomo segundo, partida 21, folio 14
3. El Causante de los Derechos y acciones Zacarias Pico Había adquirido por adjudicación que le hicieron en el proceso de sucesión de la causante Virginia Pico según escritura pública No. 467 del 23 de noviembre de 1927, Notaria Única de Charalá, Santander Registrada en cartilla el día 26 de julio de 1938 en el libro primero, tomo primero, partida 227, folio 121.

Verificada la escritura pública No. 470 del 10 de noviembre de 1953, de la Notaria Única de Charalá, Santander, en la cual se pudo determinar que la exponente: “(...) *Virginia Pico Ardila, con tarjeta de... que transfiere a título de venta y enajenación perpetua a favor del señor R. Sanabria Alfonso, vecino de... Los derechos y acciones que la exponente le correspondan o que a cualquiera a título le puedan corresponder por el fallecimiento de su legítimo padre, señor Zacarias Pico, vinculados derechos y acciones... exclusivamente sobre un terreno... **Este derecho los adquirido el causante Zacarias Pico por adjudicación que le hicieron en el juicio de su legítima madre señora Virginia Pico protocolizado por escritura 477 otorgada en esta notaria el 23 de noviembre de 1927, registrada... el veintiséis de julio de mil novecientos treinta y ocho en el libro 1 tomo 1 partida 227... (...)**” (Énfasis fuera del texto)*

En la búsqueda de la citada escritura pública No. 447 del 23 de noviembre de 1927, se pudo determinar que existe un error de transcripción en el Instrumento público No. 470 del 10 de noviembre de 1953, toda vez que en el registro inmobiliario se encontró que la citada escritura No. 447, corresponde al registro de la escritura

pública No. 467 del 23 de noviembre de 1927, Notaria Única de Charalá, Santander, la cual es mencionada en la complementación del folio.

Así las cosas, se verifica la escritura pública No. 467 del 23 de noviembre de 1927, Notaria Única de Charalá, Santander, en la cual se pudo determinar que: **“(…) Por la cual se profirió el juicio de sucesión de Virginia Pico y contiene la HIJUELA DE ZACARIAS PICO- le corresponde a Zacarias Pico, mayor y vecino de...la cantidad de... según liquidación practicada en la sección IV anterior - ... se le adjudica el dominio de los siguientes bienes: ... (…)”**“(Énfasis fuera del texto)

Finalmente, se analiza la escritura pública 395 del 6 de octubre de 1953 de la Notaria Única de Charalá, la que expone: **“(…) Mercedes Ardila V. de Pico hoy de Fontana vecinos de este municipio, con tarjeta... transfiere a título de venta a favor de Rudecindo Sanabria Alfonso, vecino de... los derechos y acciones que a la exponente le correspondan o que a cualquier título le puedan corresponder, por el fallecimiento de su primer esposo, señor Zacarías Pico... (…)”**“(Énfasis fuera del texto)

De lo descrito anteriormente, es necesario indicar que si bien es cierto, la complementación del folio manifiesta que el predio fue adquirido por las verificadas escrituras públicas, en el estudio de los instrumentos públicos se puede observar que los gananciales descritos en la escritura pública No. 395 del 6 de octubre de 1953, se dio posterior a la escritura pública No. 467 del 23 de noviembre de 1927, Notaria Única de Charalá, en la cual se confirma que al causante, el señor Zacarias Pico se le otorgo la totalidad del predio en adjudicación que le hicieron en el juicio de su legítima madre señora Virginia Pico; así las cosas, la presente decisión se tomara conforme al antecedente registral más antiguo, esto es, mediante el cual se da la adjudicación en el juicio de sucesión de Virginia Pico, lo cual se encuentran contemplado en la escritura pública No. 467 del 23 de noviembre de 1927, Notaria Única de Charalá, Santander.

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.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO. - Determinar que verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria 306-9477 del Circulo de Registro de Charalá, Santander, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 467 del 23 de noviembre de 1927, Notaria Única de Charalá, Santander, mencionada en la escritura pública 470 del 10 de noviembre de 1953, de la Notaria Única de Charalá, Santander, 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 Charalá, Santander, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 306-9477, 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 al 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 Charalá, Santander, 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 21-12-2020


JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS
Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectó: Maria Paola Diaz Diaz – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT

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


Laura K. Arias G.