

DECRETO 578 DE 2018

El Decreto 578 de 2018 modificó parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, de manera particular el numeral 6 del artículo 27, disponiendo que la Superintendencia 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.”

El objetivo de los estudios registrales que se hacen en el marco del mencionado decreto, es establecer “el tratamiento público de propiedad privada que se le ha dado al bien”, 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 estos derechos, 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.

DECRETO 578 DE 2018

Este proceso verificación de la cadena de tradición de dominio, los actos de tradición y de falsa tradición de matrículas inmobiliarias que identifican predios rurales que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar – UAF, cuenta con una vocación meramente publicitaria y de mérito probatorio, que en lo sustancial no genera realidades jurídicas sobre los inmuebles, pues los mismos no modifican la tradición, ni la situación jurídica del predio y no hacen ningún tipo de declaración o reconocimiento derechos sobre estos. En este sentido, mediante estos estudios registrales no se sana o formaliza la propiedad, pues su único objetivo es publicitar en el folio de matrícula inmobiliaria la existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre el bien, debidamente registrados antes del 5 de agosto de 1974, con el fin de facilitar a los usuarios el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad de las demandas de pertenencia establecido en el artículo 375 del Código general del Proceso.

DECRETO 578 DE 2018

CÍRCULOS REGISTRALES PRIORIZADOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL DECRETO 578 DE 2018 POR EL COMITÉ PARA ASUNTOS REGISTRALES DE PREDIOS RURALES CON FALSA TRADICIÓN

Con el objetivo de agilizar los procesos de saneamiento y formalización de la propiedad inmobiliaria rural en el país, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) expidió la Resolución 3422 del 06 de abril de 2018, mediante la cual creó el Comité para Asuntos Registrales de Predios Rurales con Falsa Tradición asignándole la función de definir las zonas priorizadas para la implementación del Decreto 578 de 2018, así:

“ARTÍCULO PRIMERO: *Crease el Comité para Análisis de predios que se encuentren en Falsa Tradición, que tendrá por función:*

1. Definir y priorizar las zonas para la implementación de las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018, conforme a la necesidad del servicio. (...)”

Conforme con lo anterior, el Comité ha venido definiendo y priorizando las zonas del país donde se está implementando actualmente el Decreto 0578 de 2018, lo cual se ha hecho teniendo en cuenta la presencia de altos índices de bienes inmuebles rurales en situación de informalidad respecto a la tenencia o propiedad por causa de la falsa tradición.

DECRETO 578 DE 2018

Hasta el primer semestre de 2021, las zonas que habían sido priorizadas eran los municipios que registran sus unidades inmobiliarias en los círculos de: Sogamoso, Duitama, Tunja, Moniquirá, Ramiriquí, Santa Rosa de Viterbo y Sochá en el departamento de Boyacá; los círculos de Puente Nacional, Vélez y Charalá en el departamento de Santander y los círculos de Samaniego y San Juan de Pasto en el departamento de Nariño, así:

DEPARTAMENTO	CÍRCULO REGISTRAL	ID CÍRCULO	COMPRESIÓN REGISTRAL	
BOYACÁ	TUNJA	070	TUNJA	SIACHOQUE
			BOYACÁ	SORA
			CHIQUIZA	SORACA
			CHIVATÁ	SOTAQUIRÁ
			COMBITA	TOCA
			CUCAITA	TURMEQUE
			MOTAVITA	TUTA
			OICATÁ	VENTAQUEMAD A
			SÁCHICA	VILLA DE LEYVA
			SAMACÁ	
	DUITAMA	074	DUITAMA	TIBASOSA
			PAIPA	
	MONIQUIRÁ	083	MONIQUIRÁ	SAN JOSÉ DE PARE
			ARCABUCO	SANTA SOFÍA
			CHITARAQUE	SANTANA
			GACHANTIVÁ	TOGÜI
	RAMIRIQUÍ	090	RAMIRIQUÍ	RONDÓN
			CIÉNEGA	TIBANÁ
			JENESANO	UMBITA
			NUEVO COLÓN	VIRACACHÁ
	SANTA ROSA DE VITERBO	092	SANTA ROSA DE VITERBO	CERINZA
			BELÉN	CORRALES
			BETEITIVA	FLORESTA
			BUSBANZÁ	TUTAZÁ
	SOCHA	094	SOCHA	PISBA
			JERICÓ	SOCOTA
			PAYA	TASCO
			PAZ DE RÍO	
SOGAMOSO	095	SOGAMOSO	MONGUA	
		AQUITANIA	MONGÜI	
		CUITIVA	NOBSA	
		FIRAVITOBA	PAJARITO	
		GAMEZA	PESCA	
		IZA	TÓPAGA	
		LABRANZAGRANDE	TOTA	

DECRETO 578 DE 2018

DEPARTAMENTO	CÍRCULO REGISTRAL	ID CÍRCULO	COMPRENSIÓN REGISTRAL	
NARIÑO	PASTO	240	PASTO	FUNES
			BUESACO	LA FLORIDA
			CHACHAGÜI	NARIÑO
			CONSACA	SANDONÁ
			EL PEÑOL	TANGUA
			EL TAMBO	YACUANQUER
	SAMANIEGO	250	SAMANIEGO	LA LLANADA
			ANCUYA	LINARES
SANTANDER	CHARALÁ	306	CHARALÁ	ENCINO
			COROMORO	OCAMONTE
	PUENTE NACIONAL	315	PUENTE NACIONAL	JESÚS MARIA
			ALBANIA	LA BELLEZA
			FLORIÁN	
	VÉLEZ	324	VÉLEZ	GUAVATÁ
			AGUADA	GÜEPSA
			BARBOSA	LA PAZ
			BOLIVAR	LANDAZURI
			CHIPATÁ	SAN BENITO
			CIMITARRA	SANTA HELENA DEL OPÓN
			EL GUACAMAYO	SUCRE
			EL PEÑÓN	

No obstante, dicho Comité sesionó en el mes de septiembre de 2021, y decidió priorizar tres nuevos Círculos Registrales, lo cual se ve representado en la implementación preferente en 34 nuevos municipios; este sentido, los círculos registrales de Chiquinquirá y Soatá en el departamento de Boyacá y el de Túquerres en el departamento de Nariño, ya se encuentran habilitados para la implementación de esta normativa (los cuales se describen en la siguiente tabla), lo cual implica que hasta el momento se encuentran priorizados 15 círculos registrales, lo cual representa la priorización de 140 municipios.

DECRETO 578 DE 2018

DEPARTAMENTO	CÍRCULO REGISTRAL	ID CÍRCULO	COMPRESIÓN REGISTRAL	
BOYACÁ	CHIQUINQUIRÁ	072	CHIQUINQUIRA	RAQUIRA
			BRICEÑO	SABOYA
			BUENAVISTA	SUTAMARCHAN
			CALDAS	TINJACA
			COPER	TUNUNGUA
			MARIPI	OTANCHE
			MUZO	SAN PABLO BORBUR
			QUIPAMA	SAN MIGUEL DE SEMA
	PAUNA	LA VICTORIA		
	SOATA	SATIVANORTE		
	SOATA	093	BOAVITA	SATIVASUR
			COVARACHIA	SUSACON
			LA UVITA	TIPACOQUE
			TUQUERRES	MALLANA (PIEDRANCHA)
NARIÑO	TÚQUERRES	254	PROVIDENCIA	OSPINA
			GUAITARILLA	SAPUYES
			IMUES	SANTACRUZ (GUACHAVEZ)

Es necesario precisar que, conforme al artículo 14 de la Resolución 1058 de 2020, el proceso de implementación del Decreto 578 de 2018 es gradual y progresiva:

“ARTICULO 14 PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN: Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2 del Decreto 578 de 2018 y con el objeto de garantizar la adecuada prestación del servicio público registral en el territorio nacional, su implementación se efectuará de manera gradual y progresiva en los departamentos y/o municipios que determine el Comité para Asuntos Registrales de la Falsa Tradición, que se darán a conocer a través de la página web de la Entidad.

DECRETO 578 DE 2018

Las solicitudes elevadas respecto de predios que se encuentren ubicados en zonas que no tienen trámite preferente, conforme con lo establecidos en el literal e) del artículo 4 de esta Resolución, serán declaradas improcedentes hasta tanto el Comité determine el trámite preferente para la zona donde esté ubicado el inmueble (...)"

Por lo anterior, y atendiendo a una adecuada planeación administrativa, el Comité para Asuntos Registrales de Predios Rurales con Falsa Tradición ha ido priorizando las zonas con mayores índices de informalidad de la propiedad rural del país, sin que ello implique que la implementación del Decreto se agote con la implementación en estas zonas, ya que gradualmente se hará en el resto del país.