



NOTICIA IMPORTANTE PARA BOYACA ¿EN QUÉ VA EL SANEAMIENTO DE PREDIOS RURALES CON FALSA TRADICIÓN?

TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

FUENTE:

ambitojuridico.com

CONTACTO:

**ADRIANA GUASGÜITA
GALINDO**

Relatora
Tribunal Superior Distrito
Judicial Santa Rosa de
Viterbo
Tel: 7860119
Calle 9 No. 4 – 23

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-santa-rosa-de-viterbo/67>



El Decreto 2723 del 2014 asignó a la Superintendencia Delegada para la Protección y Restitución de Formalización de Tierras la función de verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registralmente a los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar.

De acuerdo con diferentes estudios realizados por la Superintendencia de Notariado y Registro, teniendo en cuenta los actos jurídicos inscritos en las oficinas de registro de instrumentos públicos, cerca del 36 % de folios de matrícula tienen antecedentes registrales que inician con falsa tradición, evidenciando un alto grado de informalidad en la titularidad de la propiedad rural.

Los derechos de falsa tradición son aquellos que cuentan con título y modo respecto de actos de dominio incompleto, tales como enajenación de cosa ajena, transferencia de derechos incompletos o sin antecedente propio.

Dicha informalidad, a pesar de contar con títulos idóneos plenamente inscritos en la oficina de registro, hacen difícil o controvertida la labor de determinar la naturaleza jurídica del bien, creando dudas sobre los derechos reales que se pueden tener sobre los mencionados predios.

El Ministerio de Justicia, considerando las dificultades administrativas y judiciales que el asunto amerita, adoptó medidas que contribuyan al trámite de saneamiento de la falsa tradición y titulación, de prescripción adquisitiva del dominio o de clarificación de bienes rurales.

Saneamiento de falsa tradición

Así las cosas, a través del Decreto 578 del 2018, ordenó adelantar la revisión de toda la información que reposa en los archivos y en los sistemas de información registral de la Supernotariado, que permita identificar situaciones como las descritas y proceder a su saneamiento.

En desarrollo de esta labor, el pasado 13 de abril, Jairo Mesa, superintendente de Notariado y Registro explicó a notarios, registradores, curadores y jefes de planeación municipal las nuevas facultades de saneamiento de la propiedad rural. Una vez verificada la cadena traditicia, aclaró, es competencia de los jueces la prescripción de los inmuebles y de la Agencia Nacional de Tierras la adjudicación de los mismos.

La disposición cobija a los predios rurales que no superen el rango mínimo de la unidad agrícola familiar (UAF), es decir, la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión permita a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.

Lo anterior significa que no podrán ser parte los predios producto de actos de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño ni los ejecutados por testafierros. Tampoco los que registren medidas cautelares en procesos de restitución de tierras o de extinción de dominio ni los que estén en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o parques nacionales naturales.

Más de 250.000 predios sin sanear

Boyacá es el departamento con mayor número de casos de falsa tradición (181.000 predios), seguido por Nariño (69.326) y Santander (44.530). Los municipios donde se registra más problemática son Sogamoso, con 7.460 predios registrados en folios de matrícula inmobiliaria y 5.380 en libros del antiguo sistema de registro; Aquitania, con 7.123 registros en libros antiguos, y Monguí, con 6.308.

Según Mesa, luego de realizar visita física a las veredas y verificar los libros de registro antiguos (existentes desde el año 1756), la mayoría de los predios cuenta con una titulación muy antigua que proviene de resguardos o de títulos coloniales, los cuales no están registrados en el sistema informático de la entidad, de manera que, en realidad, son más de 250.000 predios sin sanear.

Por lo tanto, la primera labor que debe emprender la entidad es transferir la información de los antiguos libros al nuevo sistema de registro, pues de lo contrario es muy difícil reconocer los derechos de los campesinos y determinar realmente qué es lo que tienen en cuanto a propiedad.

Es muy importante, agregó, que los campesinos tengan claro que no se trata de medidas que permitan quitarles tierras ni se trata de predios baldíos de la Nación, ya que la falsa tradición en estos eventos proviene de derecho real, por ejemplo, herencias de bisabuelos o tatarabuelos, quienes sí tenían títulos, pero cuyos sucesores nunca se acercaron a una notaría o a una oficina de registro.

Por último, precisó, la falsa tradición no significa que el documento sea falso, como muchos campesinos creen, sino un término jurídico que significa que no se tiene el pleno dominio o la propiedad, bien sea porque no se liquidó la sociedad o no se hizo la sucesión, etc.

No se trata de invasores ni ocupantes de mala fe. Estas falsas tradiciones de deben corregir ante un juez o ante la Agencia Nacional de Tierras (cuando son terrenos baldíos de la Nación).

Supernotariado, Comunicado, abril 13 – 18

Tomado de ámbito Jurídico
