

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**( 14956 ) DE 19-12-2022**

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 092-7235 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, 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 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 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. La señora MARIA CECILIA PRIETO CELY, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.543.682, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 092-7235, 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.

## 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 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. 092-7235, identifica un predio rural, denominado “Las Acacias”, ubicado en la vereda Centro del municipio de Floresta, departamento de Boyacá.

Que el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, evidencia que el área del predio es de 7.300.0 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 Floresta, Boyacá, el cual, según el artículo 6°, está comprendida en el rango de 25 a 30 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 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 de la interesada, en la solicitud de verificación, el predio no está ubicado en zonas de resguardos indígenas o comunidades negras, situación que se constata con las certificaciones expedidas por la Dirección de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras de fecha 12 de octubre de 2021 con radicado 20215001337891.

Según las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria y la manifestación bajo gravedad de juramento de la interesada en la solicitud de verificación, el predio no está ubicado al interior de zonas de Parques Nacionales Naturales, situación que se constata con la certificación expedida por la Coordinadora del Grupo del Sistemas de Información y Radiocomunicaciones de Parques Nacionales Naturales de Colombia de fecha 6 de octubre de 2021 con radicado 20212400104171.

- 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. 092-7235 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 1960 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 919 del 28 de septiembre de 1960 de la Notaría de Duitama, Boyacá, de *“610 Enajenación de Derechos y Acciones en la Sucesión Ilíquida de Pinto, Francisco y Salcedo Cristina (Junto con otro Predio) – Falsa Tradición”* por parte de ELVIRA PINTO, JOSEFINA PINTO, MARIA ANGELINA PINTO y RAFAEL REYES N. a favor de SANTIAGO CELY VARGAS, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; acto

jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 08 de octubre de 1960 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. 919 del 28 de septiembre de 1960 de la Notaría de Duitama, Boyacá, en la cual se pudo determinar que: “(...) *por la cual Rafael Reyes N, Josefina Pinto, ... la hermana Sor Elvira Pinto y María Angelina Pinto ... venden a Santiago Cely Vargas ... es a saber: **Los derechos y acciones que le corresponda o pueda corresponder a los exponentes vendedores en las sucesiones intestadas de sus padres Francisco Pinto y Cristina Salcedo**, estos derechos están vinculados en dos lotes de terrenos ubicados en la vereda del Centro, jurisdicción de Floresta, determinados separadamente así: El primer lote llamado Saragosa ... El segundo lote llamado Las Acasias y linda: por un costado, con de Carlos Solano, paredes al medio; por cabecera, con de Antonio García, paredes al medio; por el pie, con del Presbítero Vicente Vargas, cerca de cimiento y alambre al medio; por el último costado, con la carretera que conduce de floresta a santa rosa, paredes al medio y encierra, este lote goza de una servidumbre de entrada para proveerse de agua para usos domésticos por terrenos de Antonio García... El derecho que vende Rafael Reyes, lo adquirió por compra que hizo a Carlos Pinto, hijo de Francisco Pinto y Cristina Salcedo, en los derechos y acciones que a este podían corresponderle escritura No. 5519 de fecha 1 de septiembre de 1960 de la Notaría Segunda de Bogotá, registrada en Santa Rosa de V, el 7 de septiembre de 1950, bajo partida 1481, 710 y 566, libro de c Mto, 362 vl, 192 y 146, matriculada en Santa Rosa de V, en septiembre 7 de 1950 al libro de Floresta, tomo 10, pág. Y partida 112 y 113 segundo (...)*” (Subrayado fuera de texto)

Buscada en el registro inmobiliario la citada escritura pública No. 5519 del 01 de septiembre de 1950 de la Notaría Segunda de Bogotá DC., se logró establecer que el señor Carlos Pinto Salcedo dio en venta unos derechos y acciones que le corresponden en la sucesión intestada de sus padres Francisco Pinto y Cristina Salcedo, vinculados en dos lotes de terreno, el primero denominado “Zaragoza” que, como estipulado en la escritura pública No. 919 del 28 de septiembre de 1960 de la Notaría de Duitama, Boyacá, no corresponde al predio objeto de estudio; el segundo lote se denominó “El Portachuelo”, sobre el cual al cotejar los linderos establecidos en el folio de matrícula inmobiliaria y los estipulados en la escritura antes verificada se comprobó que no corresponden al predio “Las Acasias”, por tal razón está Delegada al no poder determinar que el predio “El Portachuelo” es el mismo lote

“Las Acasias”, toma su decisión conforme al contenido de la escritura pública No. 919 del 28 de septiembre de 1960 de la Notaría de Duitama, Boyacá.

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 092-7235 del Circulo 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 escritura pública No. 919 del 28 de septiembre de 1960 de la Notaría de Duitama, Boyacá, de *“610 Enajenación de Derechos y Acciones en la Sucesión Ilíquida de Pinto, Francisco y Salcedo Cristina (Junto con otro Predio) – Falsa Tradición”*, 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 Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 092-7235, 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 *19-12-2022*



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

Proyectó: Paula Andrea Ovalle R – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT 

Revisó: Paula Andrea Bohórquez Cala- Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDPRFT 

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

TDR: 400-20-2