

## RESOLUCIÓN NÚMERO

( 11666 ) DE 29-09-2022

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 092-4103 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 artículo 6° de Resolución 4209 de 24 de abril de 2018, modificado por el artículo 1° de la Resolución 4721 del 10 de mayo de 2018, establece en su literal d):

*“d. En el evento en que como consecuencia del estudio descrito no se cumplan las condiciones señaladas en el Decreto 0578 de 2018 o se verifique que las mismas solo se cumplen en parte del predio, se dejará constancia expresa de ello y mediante acto administrativo que motiva la negación del procedimiento, se ordenará comunicar lo resuelto y la devolución de los documentos”.*

Que una vez efectuado el estudio formal de que trata el artículo 6° de la Resolución 4209 de 24 de abril de 2018, modificado por el artículo 1° de la Resolución 4721 del 10 de mayo de 2018, si del análisis de los antecedentes registrales se advierte que la cadena traditicia de dominio del predio en estudio, no solo da cuenta de la titularidad de los derechos reales que taxativamente menciona el artículo 665 del Código Civil, sino que además se advierte que una parcialidad del predio no fue adquirida de conformidad a uno o varios de estos derechos, se deberá dejar constancia de ello, y se procederá a negar la solicitud de existencia de derechos reales por no cumplir con los presupuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018, ya que de inmediato se establece una duda de fondo sobre la naturaleza jurídica del bien.

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. La señora OLGA MARY CARDENAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.324.059, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 092-4103, 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. 092-4103, identifica un predio rural, denominado “Cuatro Esquinas”, ubicado en la vereda San Victorino del municipio de Cerinza, departamento de Boyacá.

De acuerdo con el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, se evidencia que el área del predio es de 6.500 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 Cerinza, 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 procesos de restitución de tierras o de extinción del derecho de dominio.

Según las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria, 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 la vereda San Victorino no presenta traslapes y por lo tanto 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 etapa de verificación previa, se procedió a constatar 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. 092-4103 y la complementación de este, no es posible inferir la existencia del derecho real en la totalidad del predio, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se registran en la complementación del folio así:

*“PEARANDA GRIMALDOS GUILLERMINA ASU VEZ ADQUIRI POR PARTICIN DE DERECHOS Y ACCIONES (EN LA SUCESIN ILIQUIDA DE PEARANDA RINCON RAFAEL Y GRIMALDOS ANA CECILIA) POR ESCRITURA 333 DE 13-06-61 DE LA NOTARIA DE SANTA ROSA DE VITERBO, REGISTRADA EL 02-11-61 LIBRO 1, FOLIO 606, NO. 952.02. PEARANDA GRIMALDOS ISABEL ADQUIRI LA OTRA PARTE POR PARTICIN EN SUCESIN ILIQUIDA DE PEARANDA RINCON ISABEL Y GRIMALDOS ANACECILIA POR ESCRITURA 333 DE 13-06-61 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE V. REGISTRADA EL 02-11-61 AL LIBRO 1, FOLIO 606, NO. 952.03. PEARANDA RAFAEL ADQUIRIO POR COMPRA A SANTOS FUENTES SAGRARIO SEGN LA ESCRITURA 242 DE 18-03-46 DE LA NORAA 2 DE SANTAROSA DE VITERBO, REGISTRADA EL 18-06-46 EN EL LIBRO 1, FOLIO 282, NO. 1003”*

Conforme a lo expuesto en la complementación, es pertinente realizar el análisis de cada instrumento público en el orden citado:

Inicialmente, la escritura pública No. 333 del 13 de junio de 1961 de la Notaría de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 2 de noviembre de 1961, la cual expresa: *“(...) Partición Amigable No. 333 de fecha ... por la cual Gonzalo Peñaranda Grimaldos, varón, casado, mayor de edad, vecino de Cerinza, con cédula ... Segundo Olivo Peñaranda Grimaldos, mayor de edad, vecino de Cerinza, con cédula ... Emilio Peñaranda Grimaldos, mayor de edad, vecino de Cerinza, con cédula ... Guillermina Peñaranda Grimaldos, mujer soltera, mayor de edad, vecina de Cerinza, con cédula ... Isabel Peñaranda Grimaldos, mujer casada, mayor de edad y de igual vecindad, con cédula ... otorgaron y dijeron según póliza predentada: Primero. Que Rafael Peñaranda Rincón, murió el ... y Ana Celia Grimaldos, murió el ... los cuales fueron casados por los ritos católicos y al morir dejaron cinco hijos que*

son: Gonzalo, Segundo Olivo, Pablo Emilio, Guillermina e Isabel Peñaranda Grimaldos, los cuales son todos mayores de edad. Segundo. Que a su fallecimiento ... dejaron tres (3) lotes de terrenos, **adquiridos durante su matrimonio**, denominados "El Manzano", "**Cuatro Esquinas**" "y Vuelta Loma", ubicados en la vereda de San Victorino, jurisdicción de Cerinza ... Tercero. Que las fincas materia de esta partición, fueron **adquiridas por los causantes** así: por compra a Sagrario Santos, como consta de la **escritura No 422 de fecha 18 de marzo de 1.946, otorgada en la Notaría Segunda de Santa, registrada bajo el No. 1.003, libro 1, folio 282; matriculada Libro de Cerinza, tomo 4 página y partida 263. Y por escritura No. 481 de la Notaría de Belén, de fecha 27 de Diciembre de 1.939, registrada bajo partida 273, Libro 1 folio 83; matriculada el 26 de noviembre de 1940; Libro de Cerinza Tomo 2o. Página y partida 126 (...)** (Énfasis fuera del texto original)

De lo anterior, se logró evidenciar un error al citar la escritura pública con el No. 422, dado a que **el número real de dicha escritura pública es la 242**, en este sentido, la escritura pública No. 242 del 18 de marzo de 1946 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 18 de junio de 1946, la cual menciona: "(...) en la cual Sagrario Santos Fuentes, mujer y vecina de Cerinza, vende a Rafael Peñaranda, mayor y de igual vecindad un terreno con casa de rafa y teja llamado "San Victorino", ubicado en la vereda de San Victorino, Cerinza, demarcado ... Adquirido por adjudicación en el **juicio sucesorio de su finado esposo Fermín Fuentes**, juicio protocolizado en la Notaría 2a de este Cto por escritura #217 de 7 de marzo de 1946. Precio (...)" (Énfasis fuera del texto original)

El referido juicio protocolizado por la escritura pública 217 del 7 de marzo de 1946, no es valorado en el presente estudio, dado a que carece de datos de registro de antiguo sistema que acredite su inscripción en el registro inmobiliario, por lo que en el instrumento verificado anteriormente, se deduce que se adquirió por gananciales

Así mismo, se analiza la mencionada escritura pública No. 481 del 27 de diciembre de 1939 de la Notaría de Belén, Boyacá, registrada el 26 de noviembre de 1940, la cual dispone: "(...) por la cual los cónyuges Francisco Martínez y Carmen Martínez, mayores y vecinos de Cerinza, venden por la suma ... a Ana Celia Grimaldos casada, mayor y de la misma vecindad un lote de terreno denominado "El Manzano", con su casa de habitación, ubicado en la vereda de El Pedregal jurisdicción de Cerinza, **que adquirió el primero de los vendedores por compra a**

Aciselo Martinez por escritura 57 de 13 de marzo de 1936 notaría de Belén, lindante el terreno así (...) (Énfasis fuera del texto original)

De la anterior, se cita como tradición un instrumento, sin datos de registro de antiguo sistema, lo cual no permitió que esta Delegada lo ubicara en el registro inmobiliario; por tanto se desconoce su contenido y por tal razón no cuenta para el estudio descrito en este documento.

No obstante, en la escritura pública No. 333 del 13 de junio de 1961 de la Notaría de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se menciona que la tradición de los predios allí evidenciados se constituye de dos partes, una por la escritura pública No. 242 del 18 de marzo de 1946 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá y la otra por la escritura pública No. 481 del 27 de diciembre de 1939 de la Notaría de Belén, Boyacá, las cuales fueron verificadas anteriormente.

Ahora bien, las referidas dos partes identificadas como tradición de los predios, no mencionan al predio en estudio, el cual es denominado Cuatro Esquina; sin embargo, la escritura pública No. 333 del 13 de junio de 1961 de la Notaría de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada el 2 de noviembre de 1961, dispone: “(...)Que a su fallecimiento ... dejaron tres (3) lotes de terrenos, **adquiridos durante su matrimonio**, denominados “El Manzano”, “**Cuatro Esquinas**” “y Vuelta Loma”, ubicados en la vereda de San Victorino, jurisdicción de Cerinza ... Tercero. **Que las fincas materia de esta partición, fueron adquiridas por los causantes así: por compra a Sagrario Santos, como consta de la escritura No 422 de fecha 18 de marzo de 1.946, otorgada en la Notaria Segunda de Santa, registrada bajo el No. 1.003, libro 1, folio 282; matriculada Libro de Cerinza, tomo 4 página y partida 263. Y por escritura No. 481 de la Notaría de Belén, de fecha 27 de Diciembre de 1.939, registrada bajo partida 273, Libro 1 folio 83; matriculada el 26 de noviembre de 1940; Libro de Cerinza Tomo 2o. Página y partida 126 (...)**” (Énfasis fuera del texto original)

Es decir que, las 3 fincas comparten la misma tradición, razón por la cual, que la escritura pública No. 242 del 18 de marzo de 1946 de la Notaría Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, señala que estos fueron adquiridos “**juicio sucesorio de su finado esposo Fermín Fuentes**, juicio protocolizado en la Notaría 2a de este Cto por escritura #217 de 7 de marzo de 1946”, pero que, buscado el registro de este juicio en el registro inmobiliario no fue posible su ubicación y que no se señala

estar debidamente registrado, lo que se puede establecer es que parte de estos fueron adquiridos como gananciales.

En este sentido, al no comprobar la adjudicación anterior, esta Delegada toma la presente decisión con base en lo publicitado en los instrumentos anteriores, los cuales dan cuenta de gananciales, que es lo que conciernen a la parte que a cada uno de los cónyuges le corresponde cuando se liquida una sociedad conyugal, tal como lo determina el artículo 1774 del Código Civil. Es decir, el cónyuge sobreviviente goza del derecho a gananciales dentro de la sociedad formada con el causante, siempre y cuando ésta no haya sido disuelta y liquidada con anterioridad a la muerte de éste, o no se hayan firmado capitulaciones matrimoniales.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 092-4103, no se cumplen los supuestos para que proceda lo dispuesto en el Decreto 0578 de 2018, se procederá a la negación de la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales de conformidad con el artículo 665 del Código Civil; y se ordenará comunicar lo resuelto a la peticionaria, junto con la devolución de los respectivos documentos.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**PRIMERO.** Negar la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales respecto al folio de matrícula inmobiliaria No. 092-4103 del Círculo de Registro de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, por no cumplir con los supuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018.

**SEGUNDO.** Devolver los documentos que hayan sido aportados por la peticionaria, si a ello hay lugar.

**TERCERO.** - 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 hará conforme a lo dispuesto por los artículos 291 y 612 del Código General del Proceso.

**CUARTO.** - 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 29-09-2022



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

Proyectó: Esteban Ortiz – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT 

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

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

TDR: 400-20-2