

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**( 12258 )** DE 12-10-2022

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 070-12642 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, 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 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 OFELIA CETINA DE RUBIO identificado con cédula de ciudadanía No. 40.009.719, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-12642, 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 2º de la Resolución No. 4209 de 2018, tal como lo ordena el artículo 4º de la citada Resolución, así:

Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-12642, identifica un predio rural, denominado “Lote de Terreno”, ubicado en la vereda Siguineque del municipio de Turmequé, departamento de Boyacá.

Que el sistema de información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, refleja que el área del predio es de 1 hectárea con 8.418 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 Turmequé, Boyacá, el cual, según el artículo 6, está comprendida en el rango de 5 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 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, el predio no está ubicado en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o al interior de zonas de Parques Nacionales Naturales, situación que no fue posible comprobar 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, ya que no fue posible ubicar el predio; no obstante, se accedió a georreferenciar la vereda donde se ubica el predio, encontrando que la misma presenta traslape parcial de un 90% con el Páramo de Cristales, Castillejo o Gauchaneque-Distritos Regionales de Manejo Integrado-CORPOCHIVOR, según la base cartográfica del IGAC; así las cosas, al no ubicar el predio en la vereda revisada, esta Delegada asume que el mismo no traslapa con resguardos indígenas, territorios colectivos de comunidades negras o Parques Nacionales Naturales, según las manifestaciones bajo gravedad de juramento anexadas a la solicitud de estudio, de que el predio no presenta traslape alguno.

- 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. 070-12642 y la complementación de este, se infiere la existencia del derecho real de herencia de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, mencionados en la complementación del folio así:

*“TOMO 16. PARTIDA 173. TURMEQUE. 1.- VELOSA BERNAL, GONZALO, ADQUIRIO EL INMUEBLE ASI: PARTE POR COMPRA A CARRASCO VDA. DE MU/OZ EMILIA, SEGUN ESCRITURA 132 DEL 31 DE MARZO DE 1.969, DE LA NOTARIA DE TURMEQUE, REGISTRADA EL 12 DE MAYO DEL MISMO A/O EN EL LIBRO 1. PARTIDA 1134 FL.40...Y PARTE POR COMPRA A RAMOS MU/OZ FLORENTINO Y MU/OZ DE RAMOS MARGARITA, SEGUN ESCRITURA 251 DEL 3 DE MAYO DE 1.962 DE LA NOATRIA DE TURMEQUE, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. PARTIDA 1357 FL. 321. COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES. COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES 2.- RAMOS FLORENTINO Y MU/OZ DE RAMOS MARGARITA, ADQUIRIERON EL INMUEBLE POR COMPRA A MU/OZ OVIDIO Y PULIDO DE MU/OZ ROSA MARIA, SEGUN ESCRITURA 243 DEL 7 DE ABRIL DE 1.958 DE LA NOTARIA DE TURMEQUE, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. PARTIDA 1741 FL. 267. COMPRA-VENTA*

*DERECHOS Y ACCIONES SUC. ILIQUIDA DE GOMEZ DOLORES. 3.- CARRASCO EMILIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A MUÑOZ FILEMON. SEGUN ESCRITURA 427 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1.941 DE LA NOTARIA DETURMEQUE, REGISTRADA EL 21 DE ABRIL DE 1.942, EN EL LIBRO 1. PARTIDA 627 FL. 101 VL. COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES SUC. ILIQUIDA DE GOMEZ DOLORES.”*

Conforme a lo anterior, esta Delegada analizo los instrumentos públicos, en el orden citado, a los cuales se les ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974, de la siguiente forma:

La escritura pública No. 132 del 31 de marzo de 1.969 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 12 de mayo de 1969 en el Libro 1, Partida 1134, Folio 40, la cual expone: “(...) compareció EMILIA CARRASCO VDA. DE MUÑOZ... y expuso: PRIMERO.- *Que transfiere a título de venta a favor de GONZALO VELOZA BERNAL... es a saber: **La tercera parte de los derechos y acciones que la exponente compro a Filemón Muñoz, en la sucesión de Dolores Gómez, comprados a la hija de este Benjamín Muñoz.*** SEGUNDO.- *Que la tercera parte de los derechos y acciones que vende, los adquirió la exponente vendedora **por compra** que hizo como se dijo a Filemón Muñoz como consta de la escritura No. Cuatrocientos veintisiete de fecha treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y uno, de esta Notaria y registrada en Tunja el 21 de abril de 1.942, libro 1o. folio 101 vl. No. 627 y en el libro 2º, el 24 de abril de 1.942 página o 152, No. 272 y en el de causas mortuorias pagina 199 vl. No. 163.* TERCERO... *Que mientras se liquida el juicio correspondiente a la sucesión de la causante la exponente le hace al comprador entrega real y material de un lote de terreno que ha poseído como representativa de la cuota de los derechos que vende, lote que está ubicado en la vereda de “Siguineque”, de la Jurisdicción de turmequé, y dentro de los siguientes linderos especiales... (..)”* (Énfasis fuera del texto original).

Por su parte, la escritura pública No. 427 del 30 de diciembre de 1.941 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 21 de abril de 1942 en el Libro 1, Partida 627 Folio 101, señala: “(...) Filemón Muñoz... transfiere a título de venta a Emilia Carrasco... los siguientes bienes: a) El derecho de dominio, posesión, accesión y usufructo que tiene sobre un terreno ubicado en la vereda de Siguineque, jurisdicción de Turmequé, que se denominara “El Triunfo” demarcado así... Este terreno, con mayor porción de terreno y otra finca fue adquirido por compra hecha a David Muñoz M. por escritura No 187 otorgada en la Notaria de Turmequé el 2 de junio del 1940. B) La tercera parte del derecho de dominio que a Benjamín Muñoz le correspondió por herencia de su madre Dolores Gómez, según la ley, y que el exponente compro dicha tercera parte al mentado Benjamín Muñoz según escritura No 88 otorgada en la Notaria de Turmequé el

*11 de mayo de 1933 mientras se practica la división judicial de los bienes sucesorales de Dolores Gómez, el exponente le da a la compradora la tenencia de un lote de terreno ubicado en la vereda de Siguineque, jurisdicción de Turmequé, perteneciente a la sucesión y demarcado así... C) **La totalidad de los derechos y acciones que a título universal le corresponden al exponente, según la ley, en la sucesión de su legítima madre Dolores Gómez y o se trate de sucesión testada o intestada en toda clase de bienes... (...)**” (Énfasis fuera del texto original).*

Analizada la escritura pública No 427 del 30 de diciembre de 1.941 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 21 de abril de 1942, la cual también es mencionada por la complementación, se encuentra que esta refiere a las escrituras públicas No. 187 de 2 de junio de 1940 de la Notaria de Turmequé, Boyacá y No. 88 de 11 de mayo de 1933 de la Notaría de Turmequé, Boyacá, las cuales no cuentan con datos de registro de antiguo sistema que permitan su ubicación en el registro inmobiliario, en este sentido, al no tenerse certeza de su registro, no se puede proceder a su análisis, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0578 de 2018. Así mismo, de ella se logra verificar la existencia de un derecho real de herencia.

Por lo anterior, se procedió al análisis de la escritura pública No. 251 del 3 de mayo de 1962 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 15 de mayo de 1962 en el libro 1, partida 1357, folio 321, la cual expone: “(...) compareció el señor FLORENTINO RAMOS MUÑOZ .... y su esposa, MARGARITA DE RAMOS... y dijeron PRIMERO.- Que en su propio nombre, y representación, transfieren a título **de venta** a favor de GONZALO VELOSA BERNAL... **LOS DERECHOS Y ACCIONES que habían comprado, a OVIDIO MUÑOZ Y ROSA MARIA PULIDO DE MUÑOZ según consta en la escritura, 243 otorgada, en esta misma Notaria, con echa 7 de abril de mil novecientos cincuenta y ocho registrada en Tunja con fecha 25 de junio del citado año en el libro 1°, impar folio 267 partida 1714 matriculada con el nombre, “LA LAGUNA” partida 71, tomo 6° del libro de Turmeque ... (...)**” (Énfasis fuera del texto original).

A su vez, la escritura pública No. 243 del 7 de abril de 1958 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 25 de junio de 1958 en el Libro 1, Partida 1741, Folio 267, indica: “(...) compareció Ovidio Muñoz y Rosa María Pulido de Muñoz, conyugues entre si... dijeron: Que dan en venta a favor de Florentino Ramos y Margarita de Ramos casados, entre **sí... los derechos y acciones que los exponentes tienen, les corresponde en la sucesión de Dolores Gómez, en un terreno ubicado en la vereda Siguinique; jurisdicción de Turmequé, denominado “La Laguna” matriculado con fecha 7 de julio de Julio de 1942, partida 71 tomo 6 de Siguinique, demarcado así... Este derecho fueron**

**adquiridos así: parte por compra a Moisés Muñoz por escritura # 188, de fecha 15 de mayo de 1931 de esta Notaria registrada en Turmequé con fecha 18 de julio de 1931 libro 1° folio 61 partida 111, parte por compra a Teodolinda Muñoz por escritura # 127 de 19 de marzo de 1942 de esta Notaria registrada en los libros 1 y 2 causas mortuorias...y parte, por herencia de su madre, la citada Dolores Gómez...** (...)” (Énfasis fuera del texto original).

Se menciona que el predio fue adquirido de tres formas, las dos primeras por compra y la última parte por herencia. Por lo anterior, son analizadas las compras, así:

Escritura pública No. 188 del 15 de mayo de 1931 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 18 de julio de 1931 en el Libro 1, Folio 61, Partida 111, expone: “(...) **por la cual MOISES MUÑOZ vende a OVIDIO MUÑOZ, ambos varones, mayores y vecinos... el derecho que al exponente le corresponda por herencia de Dolores Gómez, su madre, según la ley y en los bienes que la causante haya dejado en jurisdicción de este Municipio por... (...)**” (Énfasis fuera del texto original).

Escritura pública No. 127 del 19 de marzo de 1942 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 4 de julio de 1942, la cual dispone: “(...) **Teodolinda Muñoz...transfiere a título de venta a Ovidio Muñoz... los derechos y acciones que le corresponden como heredera de su legítima madre Dolores Gómez, según la ley, en un terreno ubicado con la vereda de Siguineque, jurisdicción de Turmequé, denominada “La Laguna”\_demarcado generalmente así... (...)**” (Énfasis fuera del texto original).

En conclusión, de la cadena de tradición analizada, fue posible confirmar que el predio objeto de estudio tiene como antecedentes registrales transacciones sobre derechos y acciones herenciales, por lo cual esta Delegada verifica dicho la existencia de derechos reales en la tradición del predio, tomando la decisión con base en el instrumento público más antiguo verificado en la cadena traditicia, el cual corresponde a la escritura pública No. 188 del 15 de mayo de 1931 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 18 de julio de 1931 en el Libro 1, Folio 61, Partida 111, citada por la escritura pública No. 243 del 7 de abril de 1958 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 25 de junio de 1958 en el Libro 1, Partida 1741, Folio 267, registrada ésta en la complementación del folio.

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 070-12642 del Círculo de Registro de Tunja, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 188 del 15 de mayo de 1931 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 18 de julio de 1931 en el Libro 1, Folio 61, Partida 111, citada de la escritura pública ya citada, menciona la escrituras pública No. 243 del 7 de abril de 1958 de la Notaria de Turmequé, Boyacá, registrada el 25 de junio de 1958 en el Libro 1, Partida 1741, Folio 267, en la complementación del precitado folio de matrícula, 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 Tunja, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-12642, 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 Tunja, 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 12-10-2022



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

Proyectó: Lina María Martínez Carvajal– Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDRPFT 

Revisó: María Paola Díaz Díaz - Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDRPFT 

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

TDR: 400-20-2