

**RESOLUCIÓN NÚMERO  
(09970) 25-11-2020**

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales y se dispone la apertura del folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá, 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, así mismo conforme a lo señalado en la mencionada Resolución, en su artículo 8, literal b, en caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, se dispondrá a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, mediante acto administrativo su apertura, *“teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 48 Ley 1579 de 2012 (...) En este caso, se deberá ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos el traslado de los actos jurídicos debidamente registrados en los libros del antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria actual.”*

Que mediante 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 o en el antiguo sistema, 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 PAULINA MARTINEZ DE GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.052.234, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 22 de mayo de 2019, solicitó se determine la existencia de titulares de eventuales derechos reales, a través de inscripciones de libros de antiguo sistema, 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, entre ellos: Escritura pública No. 189 del 10 de agosto de 1957, de la Notaria Primera de Monquirá, escritura pública No. 426 del 28 de diciembre de 1970 de la Notaria Primera de Monquirá, cedula de ciudadanía, certificado catastral especial y recibo de pago de impuesto predial. Sin embargo, para la verificación del presente estudio, solo se tendrán en cuenta, aquellos documentos que tienen relación directa sobre el predio solicitado.
3. Mediante Certificado Catastral Especial No. 5087-265075-72133-19635912 certificó que el predio catastralmente se identifica con código No. 00-00-0006-0227-000, asociando la matrícula inmobiliaria No. 100017701000570000, la que comprende al registro de la escritura pública N° 189 del 10 de agosto de 1957 de la Notaria única de Villa de Leyva, Boyacá, en el libro primero, página 177v, a 179, número 1.000, registrada en la página

14v, número 882, el 26 de octubre de 1957, la cual cita en su tradición a la escritura pública No. 325 del 15 de agosto de 1923 de la Notaria Primera de Moniquirá, Registrada el 19 de septiembre de 1923, libro primero, al folio 148 y v. 149 bajo la partida numero 333; pero que al mismo no se le encontró folio de matrícula inmobiliaria.

## 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 en lo pertinente a lo establecido en la Resolución No. 4209 del 24 de abril de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro, modificada 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, así:

Se constató que la Escritura Pública No. 189 del 10 de agosto de 1957 de la Notaria única de Villa de Leyva, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en el libro segundo, página 14v, número 882, el 26 de octubre de 1957 y que en la misma se verifico los linderos que hace referencia a un predio denominado “La Chapa”, ubicado en la vereda Guatoque Arriba del municipio Santa Sofia, del departamento de Boyacá; así mismo, que la Escritura Pública No. 325 del 15 de agosto de 1923 de la Notaria Primera de Moniquirá, Boyacá Registrada en el libro primero, al folio 148 y v. 149 bajo la partida numero 333, el 19 de septiembre de 1923 y que en la misma se también se verifican los linderos que hace referencia al mismo predio.

De acuerdo con la información aportada por la peticionaria, en el Certificado Catastral Especial, se evidencia que el área del predio es de 45.000 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 Santa Sofia, Boyacá, el cual, según el artículo 6°, está comprendida en el rango de 7 a 9 hectáreas; es decir, se verifica que el predio cumple con el requisito de extensión, ya que se trata de una pequeña entidad rural.

De los datos de antiguo sistema 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 no se evidencia la inscripción de medidas cautelares adoptadas en procesos de restitución de tierras o de extinción del derecho de dominio.

Según información registral, 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 21 de noviembre de 2019 con radicado 20195001124201 y del 21 de diciembre de 2019 con radicado 20195001278971.

Según información registral, 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 17 de octubre de 2019 con radicado 20192400064771.

- 2. Conclusión de la verificación:** Verificadas las inscripciones en antiguo sistema se infiere la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1957 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 189 del 10 de agosto de 1957 de la Notaria única de Villa de Leyva, Boyacá, de *(...) Comparecieron Noel Julio Arturo, Mariela Elisa y Aura Ligia Sáenz Bohórquez, en su condición de hijos legítimos de sus finados padres Laurentino Sáenz y Verónica Bohórquez y Ananías Suarez Bohórquez, en su condición de tutor o curador ad-litem de los menores Luis Ernesto y Enrique Olando Rodríguez Sáenz hijos legítimos de la señora Tulia Maria Sáenz, heredera en el mismo grado de los causantes... en nuestra condición civil de herederos de nuestros finados padres Laurentino Sáenz y Verónica Bórquez, nos corresponde heredar en su bienes relictos, vinculados en las siguientes fincas raíces... es a saber: Los derechos y acciones junto con su dominio y posesión de su totalidad que la exponente vendedora tiene sobre un lote de terreno denominado "La Tebaida", catastralmente "La Chapa", ubicado en la vereda de Guatoque Arriba de la jurisdicción de Santa Sofia y que adquirió la exponente por adjudicación que se le hizo en la partición amigable llevada a cabo con sus hermanos de los bienes quedantes en la sucesión de sus finados padres Laurentino Sáenz y Verónica Bohórquez según*

consta en la escritura pública número 189 de fecha 10 de agosto de 1957, corrida en esta Notaria, registrada en Monquirá el 26 de octubre de 1957, en el libro primero, página 177v, a 179, número 1.000, registrada en la misma fecha y año, libro segundo, página 14v, número 882, y cuyo inmueble que vende en la forma expresada, lo determina por los siguientes linderos especiales, según su adjudicación: ... **Estos terrenos en la forma primeramente alinderada los adquirieron los causantes Laurentino Sáenz y Verónica Bohórquez** por escritura públicas número 154 de fecha 30 de marzo de 1954, pasada en la Notaria Segunda del Circuito de Monquirá, cuya copia debidamente registrada y matriculada tuve a la vista, registrada en Monquirá con fecha 22 de abril de 1.954, Libro Primero página 7v. número 443, matrícula número 239, Tomo Quinto 118 de fecha 8 de noviembre de 1.914, pasada en la misma Notaria, coya copla debidamente registrada y matriculada tuve a la vista, registrada en Monquirá con fecha 1 de diciembre de 1.948, Libro Primero página 166v. numero 392,matricula número 184 y 185, Tomo Cuarto, y **325 de fecha agosto 15 de .1.923, pasada en la Notaria Primera del Circuito de Monquirá, cuya copia también tuve a la vista, Registrada en Leiva con fecha 19 de septiembre de 1.923, Libro Primero, al folio 148 y v. 149 bajo la partida número 333 (...)**”, (Énfasis fuera del texto) por parte de Laurentino Sáenz y Verónica Bohórquez a favor Noel Julio Arturo, Mariela Elisa y Aura Ligia Sáenz Bohórquez; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 26 de octubre de 1957 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Los predios relacionados en la partición amigable fueron adquiridos mediante 3 escrituras públicas, por lo cual se procedió con su estudio y verificación, encontrando que el predio objeto de estudio, denominado La Chapa, fue adquirido mediante la Escritura Pública No. 325 del 15 de agosto de 1923 de la Notaria Primera de Monquirá, Boyacá, la cual dispone:“(...) *En la que expresa que Helardo Sáenz vende a Laurentino Sáenz, varones... Que el primero da en venta real y enajenación perpetua al segundo es a saber: **Un lote de terreno ubicado en el sitio de “La Chapa” vereda de San Isidro de la jurisdicción de Santa Sofia, el cual hubo por herencia de su finado padre Fidel Sáenz, sucesión liquidada y linda así: ... (...)**”* (Énfasis fuera del texto)

Así las cosas, al estudiar la cadena traditicia del predio en cuestión, esta Delegada toma su decisión conforme al contenido del instrumento público No. 325 del 15 de agosto de 1923 de la Notaria Primera de Monquirá, Boyacá, registrado en el libro primero, al folio 148 y v. 149 bajo la partida número 333, el 19 de septiembre de 1923.

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 apertura del folio de matrícula inmobiliaria y la inclusión o adición de nota o constancia del derecho real que se verifica en la citada matrícula, como se establece en la parte resolutive.

Para tal efecto, el Registrador de Instrumentos Públicos, una vez en firme esta decisión, iniciará el proceso de apertura e inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria generado con la nota o constancia del derecho (s) 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 en antiguo sistema del Círculo de Registro de Moniquirá, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública N°325 del 15 de agosto de 1923 de la Notaria Primera de Moniquirá, Boyacá Registrada en el libro primero, al folio 148 y v. 149 bajo la partida número 333, el 19 de septiembre de 1923, al que se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

**SEGUNDO.** - Disponer por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá, Boyacá, de las acciones necesarias para la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, conforme a la información contenida en los libros de antiguo sistema, y verificación realizada por esta Delegada.

**TERCERO.** - Establecer por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula abierto 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"

**CUARTO.** – Ordenar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Moniquirá, Boyacá, el traslado de los actos jurídicos debidamente registrados en los libros de antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria asignado.

**QUINTO.** - La anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, 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.

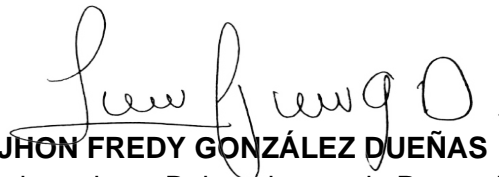
**SEXTO.** - Notifíquese de esta decisión a la peticionaria, conforme a los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**SEPTIMO.** - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Monquirá, Boyacá, para lo de su competencia.

**OCTAVO.** - 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 25-11-2020



**JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS**  
Superintendente Delegado para la Protección,  
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectó: Maria Paola Diaz Diaz – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDRPFT

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



