

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**(09967 )** 25-11-2020

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 090-37655 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ramiriquí, 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 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 ROSA MARIA NAJAR DE PUIN, identificada con cédula de ciudadanía No. 2.327.2173, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 24 de junio de 2018, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.090-37655, 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. 090-37655, identifica un predio rural, denominado El Porvenir, ubicado en la vereda Espinal del municipio de Ciénega, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información cartográfica catastral suministrada por el Instituto geográfico Agustín Codazzi y la verificación del polígono se evidencia que el área del predio es de 2,515, 21 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 Ciénega, 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 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 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 las anotaciones del folio, 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:** 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 090-37655 y la complementación de este, no es posible verificar la existencia de derecho real de herencia en la totalidad del predio, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1973 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 195 del 7 de marzo de 1973 de la Notaria Primera de Ramiriquí, Boyacá, de Venta - Parte de compra y parte de gananciales de Primitiva Pulido, por parte de Margarita Pulido De Arias a favor de Balbina Pulido De Najjar y Rosa María Najjar De Puin, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 2 de junio de 1973.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 195 del 7 de marzo de 1973 de la Notaria Primera de Ramiriquí, Boyacá, de la cual se desprende lo siguiente: (...) *por la cual Margarita Pulido de Arias... transfiere a título de venta real y enajenación a favor de Balvina Pulido De Najjar y Rosa Maria Najjar de Puin... el derecho de dominio y posesión o propiedad que las vendedora tiene sobre un lote de terreno, ubicado en la vereda de Espinal de la jurisdicción Municipal de Ciénega... **Que el anterior inmueble fue adquirido por la exponente vendedora así: Parte por compra hecha a Maria Del Carmen Pulido Vda de Muñoz, por medio de la escritura número 166 de fecha 28 de marzo de 1.946, pasada en esta misma Notaría, registrada el primero de junio de 1.946, en el libro 1, tomo 1, tomo 3, página 12 vto, partida 661 y matricula el 7 de junio del mismo, con el nombre de La Providencia, bajo partida y página 211 del libro de Ciénega, tomo 6, y parte compra a Rosa Páez, Vda de Pulido, por medio de la escritura número 580 de fecha 4 de***

octubre de 1.945, pasado en la Notaría Segunda de Ramiriquí, registrada el 8 de marzo de 1.946, en el libro 2, tomo 1, página 105 vto partida 124, Libro 1, tomo 2, página 131 vto partida 271 y matriculada el 11 de marzo de 1946 con el nombre de La Esperanza, bajo partida página 190 del libro de Ciénaga, tomo 6, registrada en el libro segundo por presunción de donación, que para matrícula se llamara EL PROVENIR (...)"(Énfasis fuera del texto original.)

Conforme a lo anteriormente mencionado, se procedió a la lectura de las mencionadas escrituras públicas, las cuales de manera textual disponen:

Escritura pública No. 166 del 28 de marzo de 1946, de la Notaría Primera de Ramiriquí, Boyacá, registrada el 1 de junio de 1946: "(...) por la cual Maria del Carmen Pulido V de Muñoz ... Vende a Margarita Pulido de Arias ... un lote de terreno ... en la vereda Espinal de Cienega ... denominado "El Porvenir" ...de uno de mayor extensión denominado La Esperanza ... y que adquirió por compra a Rosa Páez V. de Pulido, por escritura #580 de fecha 4 de octubre de 1945, de la Not. 2 de Ramiriquí, registó (...)"(Énfasis fuera del texto original.)

Escritura pública No. 580 de fecha 4 de octubre de 1945, de la Notaría Segunda de Ramiriquí, Boyacá registrada el 8 de marzo de 1946: "(...) por la cual Rosa Páez Viuda de Pulido ... vende a Balvina Pulido ... Margarita Pulido de Arias, Delfina Pulido, Eliana Pulido y Carmen Pulido de Muñoz... vende a sus hijos Balvina Pulido de Cristancho, Margarita Pulido de Arias, Cristina Pulido, Elisa Pulido y Carmen Pulido de Muñoz, la primera segunda y última casada la tercera y cuarta ultima todas mayores y vecinas de Ciénaga, la última ausente por cuyo motivo y para los efectos de la aceptación, la representa su hermana Balvina Pulido y esta compra para la ausente y con dinero de ella un lote de terreno ubicado en la vereda de Espinal, jurisdicción del Municipio de Ciénega, que una parte de mayor extensión denominado "El Manzano"... y que adquirió por compra durante la sociedad conyugal con su finado esposo Primitivo Pulido con escritura # 569 del 20 de diciembre de 1936, de la Notaría 2 de Ramiriquí, lote que vende como gananciales que le corresponden una parte y la otra para entregarla de una vez sus derechos herenciales que les corresponde a las compradoras por su finado padre Primitivo Pulido, lo que se denominara para efectos de la matrícula de la "La Esperanza" (...)" (Énfasis fuera del texto original.)

Teniendo en cuenta lo expuesto, debido a que el instrumento público mediante el cual adquirió la exponente, no tiene fecha de registro o ruta de antiguo sistema que permita su ubicación en el registro inmobiliario; se toma la presente decisión con base al contenido de la precitada escritura pública No. 580 de fecha 4 de octubre de 1945, de la Notaría Segunda de Ramiriquí, Boyacá verificada, la cual si tiene certificado de registro; lo anterior, dado que los instrumentos públicos analizados en la cadena de tradición deben estar debidamente registrados.

De acuerdo con el contenido del instrumento público en mención, esta Delegada encuentra que en el mismo figuran titulares de derecho real de herencia, respecto de una parte del predio, y que la otra parte fue adquirida por gananciales, comprobándose con ello que los requisitos para la verificación de derechos reales solo se cumplen en parte del predio.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 090-37655, 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. 090-37655 del Círculo de Registro de Ramiriquí, 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 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.




**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.

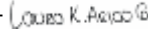
**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, D.C. a los 25-11-2020

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

Proyectó: Manuel Alejandro González Delvasto – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 – SDRFT 

Revisó: Luisa Rodríguez Calderón – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDRFT 

Aprobó: Laura Katherine Arias G – Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDRFT  LOURDES K. ARIAS G.