

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**( 10293 )** 02-12-2020

“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 Sogamoso, 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 de 2018 y 1058 de 2020, 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 01058 del 05 de febrero de 2020, se subrogan las Resoluciones 4209 del 24 de abril de 2018, 4271 del 10 de mayo de 2018 y 7766 del 05 de julio de 2018, y se establece el nuevo procedimiento para la verificación de las matrículas inmobiliarias rurales dispuestas por el Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 de la precitada Resolución, su ámbito de aplicación será:

*“El presente procedimiento aplica para matrículas inmobiliarias que identifican registralmente predios rurales, en los que se evidencie cadena de tradición de dominio, actos de tradición y de falsa tradición y la existencia de titulares de eventuales derechos reales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 665 del Código Civil y los derivados de títulos reconstruidos por la autoridad de tierras, a los cuales se les ha dado tratamiento*

*público de propiedad privada, antes del 5 de agosto de 1974. También aplicará respecto de actos jurídicos registrados en los libros del antiguo sistema.* (Subraya fuera de texto original)

Que conforme con lo señalado en el artículo 9, literal b, de la mencionada Resolución, en caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, se dispondrá a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del inmueble, de su apertura, así:

*“En caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, solicitar al Registrador de Instrumentos Públicos su apertura, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 48 de la 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 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 busca establecer sí después de verificadas 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 al predio.

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 GRACIELA CRUZ CRUZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.182.793, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 16 de marzo de 2020, solicitó se determine la existencia de titulares de eventuales derechos reales, a través de inscripciones en 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 anexo a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: fotocopia de su cédula de ciudadanía y escritura pública No. 1406 del 26 de diciembre de 1957 de la Notaría Primera de Sogamoso - Boyacá. Sin embargo, para la verificación del presente estudio, solo se tendrán en cuenta, aquellos documentos que tienen relación directa sobre el predio solicitado.
3. Conforme a los datos de antiguo sistema suministrados por la solicitante, y documentación aportada, se pudo constatar que corresponden a la escritura pública No.1406 del 26 de diciembre de 1957 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada en el Libro 1 A, Tomo 1, Pagina 43, Partida 137 del 29 de enero de 1958.de la oficina de Registro de Sogamoso, Boyacá, a la cual, 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 a lo establecido en Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro, vigente a partir del 14 de febrero del mismo año, mediante la cual se define su implementación y el nuevo 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 4° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, tal como lo ordena el artículo 5° de la citada Resolución, así:

Se constató que la Escritura Pública No 1406 del 26 de diciembre de 1957 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá se encuentra debidamente registrada en el Libro 1 A, Tomo 1, Pagina 43, Partida 137 del 29 de enero de 1958 y que hace referencia a un predio denominado “El Lucero”, ubicado en la vereda San Judas Tadeo del municipio de Tópaga, del departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información reflejada en la escritura pública No. 1406 del 26 de diciembre de 1957 de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, se pueden corroborar los linderos del predio, y que su área es de 1 fanegada equivalente a 6400 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 Tópaga, 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.

En los antecedentes registrales, 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 del predio, 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 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 21 de noviembre de 2019 con radicado 20195001124201 y del 21 de diciembre de 2019 con radicado 20195001278971.

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

- 2. Conclusión de la verificación:** Una vez adelantada la verificación previa, se procedió a constar el cumplimiento de los requisitos del estudio formal, conforme con lo establecido en el artículo 7° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, así:

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 1958 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 1406 del 26 de diciembre de 1957 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, de la cual se desprende lo siguiente “(...) *Fidelia Granados Curtidor ... y dijo: Primero: Que por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva en favor de Gregorio Ducon y su esposa Margarita Curtidor de Ducon, el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre los derechos y acciones que le correspondan o puedan corresponderle en un lote de terreno denominado “El Lucero” ... Segundo: Que los derechos en lote antes descrito **los adquirió la vendedora parte***”

**por compra a Luis Eduardo Granados Curtidor y socios según consta en la escritura pública No. 701 de fecha 15 de febrero de 1946 otorgada en la Notaria 4ta de Bogotá la que en su primera copia se halla debidamente registrada; y parte por herencia de sus padres Milciades Granados e Isabel Curtidor (...)** (Énfasis fuera del texto original), por parte de Fidelia Granados Curtidor a favor de Gregorio Ducon y Margarita Curtidor De Ducon; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 29 de enero de 1958 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

De acuerdo con lo anterior, se procedió a la revisión de la citada escritura pública No. 701 del 15 de febrero de 1946 de la Notaria Cuarta de Bogotá, en la cual consta que: “(...) en la cual Luis Eduardo Granados Curtidor ... Ramón Granados Curtidor ... dijeron: que **dan en venta** a la señorita Fidelia Granados Curtidor **todos los derechos que les corresponden a los vendedores como herederos de sus legítimos padres** fallecidos ya Milciades Granados e Isabel Curtidor vinculados en fincas raíces y demás bienes ubicados en el municipio de Tòpaga de donde fueron vecinos los causantes (...)” (Énfasis fuera del texto original), acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario en el Libro 1, Tomo 3, Página 320, Partida 812 del 16 de marzo de 1946 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

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 real que se verifica por la presente resolución, conforme al Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018

y el literal b) del artículo 9° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, que dispone:

*“(..). b. En caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, solicitar al Registrador de Instrumentos Públicos su apertura, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 48 de la Ley 1579 de 2012.*

*En este caso, se deberá ordenar el traslado de los actos jurídicos debidamente registrados en los libros del antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria actual. (...).”*

En mérito de lo expuesto,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** - Determinar que verificadas las inscripciones en antiguo sistema del Círculo de Registro de Sogamoso, Boyacá figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No.1406 del 26 de diciembre de 1957 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada en Libro 1 A, Tomo 1, Pagina 43, Partida 137 del 29 de enero de 1958 y escritura pública No. 701 del 15 de febrero de 1946 de la Notaria Cuarta de Bogotá D.C, registrada en el Libro 1, Tomo 3, Página 320, Partida 812 del 16 de marzo de 1946, 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 Sogamoso, Boyacá de las acciones necesarias para la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, conforme con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 1579 de 2012, de la información contenida en los libros de antiguo sistema y verificación realizada por esta Delegada.

**TERCERO.** - Disponer por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, 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” – “0970 Se determina la existencia de derecho real antes del 5 de agosto de 1974”..



**CUARTO.** – Ordenar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Sogamoso, 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 53 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Tratándose de entidades públicas, se notificará el acto administrativo conforme a lo dispuesto en los artículos 291 y 612 del Código General del Proceso.

**SEPTIMO.** - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, 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 02-12-2020

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

Proyectó: Eliana Burgos Rodríguez – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDRPFT *EBR*

Revisó: Luisa Rodríguez Calderón – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDRPFT *LR*

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

Código:  
GDE – GD – FR – 09 V.03  
28-01-2019

**Superintendencia de Notariado y Registro**  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co