

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**( 10531 )** 09-12-2020

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 070-61802 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 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.*”

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](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)

*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.”*

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. El señor ISRAEL RABON FARFÁN, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.359.331, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 21 de Octubre de 2020, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.070-61802, 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 anexo a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: Copia declaración juramentada, Copia Cedula de ciudadanía, Copia certificado libertad y tradición del folio de matrícula inmobiliaria N° 070-61802, Copia pago de impuesto predial, Copia Escritura Publica N° 30 del 23 de Enero de 1949 de la Notaria de Ventaquemada, Copia Escritura Publica N° 41 de 31 de 1954 de la Notaria de Ventaquemada, Copia Escritura Publica N° 235 del 01 de Noviembre de 1959 de la Notaria de Ventaquemada, Copia Escritura Publica N°.425 del 22 de Diciembre de 1988 de la Notaria de Ventaquemada, Copia Escritura Publica N°226 del 01 de julio de 1997 de la Notaria de Ventaquemada. 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 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 el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-61802, identifica un predio rural, denominado “Sin Dirección”, ubicado en la vereda Supata del municipio de Ventaquemada, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información reportada en el sistema de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se evidencia que el área del predio es de 7.000 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 Ventaquemada, 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 y la manifestación bajo gravedad de juramento del interesado 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 las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria y la manifestación bajo gravedad de juramento del interesado 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 constatar 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 del folio de matrícula inmobiliaria No. 070-61802 y la complementación de este, se infiere la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1949 y 1954 con la inscripción en antiguo sistema de las escrituras públicas N° 30 del 23 de enero de 1949 de la Notaria de Ventaquemada, Boyacá, registrada en el libro de causas mortuorias de Tunja del año de 1949, partida 382, página 51, matriculada en el tomo 3 de Ventaquemada partida 21 y No. 41 del 31 de enero de 1954 de la Notaria de Ventaquemada, registrada el 19 de febrero de 1954, citadas por la escritura pública No. N° 235 del 01 de noviembre de 1959 de la Notaria de Ventaquemada, de venta por parte de PEDRO ANTONIO MORENO RABÓN a favor de FLORENTINO RABÓN AVENDAÑO, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 23 de diciembre 1959 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No 235 del 01 de noviembre de 1959 de la Notaria de Ventaquemada, en la cual se pudo determinar que la exponente: *“(…)PEDRO ANTONIO MORENO RABÓN trasfiere a título de venta real y perpetua enajenación al señor FLORENTINO RABÓN AVENDAÑO es a saber: los derechos que al exponente le correspondan según la ley a título de herencia de sus legítimos padres ANTONIO MORENO y FRANCISCA RABÓN, fallecidos en este*

*municipio hace 12 y 15 años, no presenta título ni cartillo de Hijueta por estar ilíquidas las sucesiones de sus padres; y parte de los derechos que adquirió por compra a sus hermanos AURA MARIA MORENO Y JOSE DE LA CRUZ MORENO, según consta en las escrituras 30 y 41 otorgadas en esta notaria el 23 de Enero de 1949 y 1954 las que se hallan registradas en el libro primero de Tunja el 31 de mayo de 1949, página 9, partida 575 y en el de causas mortuorias pagina 51, partida 382 el 13 d febrero de 1954 en el libro primero pagina 279 partida 475 febrero 19 de 1954, registrada en el libro 2 página 127, partida 383 en Tunja el 03 de mayo de 1954, finca rural “El Guayabo” partida 21 municipio de Ventaquemada tomo 3.(...)”*

Ahora bien, realizando la lectura de la precitada Escritura Publica N°41 del 31 de enero de 1954 de la Notaria de Ventaquemada esta indica que: “(...)AURA MARIA MORENO da venta a PEDRO ANTONIO MORENO RABÓN, el dominio y posesión que tiene sobre los derechos y acciones en un terreno que le correspondan y le puedan corresponder en la sucesión intestada de sus padres ANTONIO MORENO y FRANCISCA RABÓN, vinculados en dos lotes de terreno denominados de hoy en adelante “El Guayabo”, ubicado en la vereda de Supata y “Los Molinos” ubicado en la vereda de Nerita jurisdicción de Ventaquemada(...)”

Continuado con el estudio de la cadena traditicia, se procede a constatar el contenido de la Escritura pública N° 30 del 23 de Enero de 1949 de la Notaria de Ventaquemada donde se evidencia que: “(...)JOSE DE LA CRUZ MORENO da en venta a PEDRO ANTONIO MORENO los derechos y acciones en toda clase de bienes ubicados en este municipio que los adquirió según la ley a título herencia de sus finados padres ANTONIO MORENO y FRANCISCA RABÓN, muertos en este municipio hace 5 años y 10 meses respectivamente, no presenta título de propiedad ni cartilla de hijuela por estar sin liquidar la sucesión de sus finados padres(...)”

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. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el literal c del artículo 9° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, que dispone:

*“(...) c. Ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos se anexe el acto administrativo a la carpeta de antecedentes y proceda a inscribirlo mediante anotación en el folio de matrícula inmobiliaria por la casilla “09 otros”, conforme a lo previsto por el parágrafo 3° del artículo 8° de la Ley 1579 de 2012. (...)”*

En mérito de lo expuesto,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** - Determinar que verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria 070-61802 del Circulo de Registro de Tunja-Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública N° 30 del 23 de enero de 1949 de la Notaria de Ventaquemada, Boyacá, registrada en el libro de causas mortuorias de Tunja del año de 1949, partida 382, página 51, matriculada en el tomo 3 de Ventaquemada partida 21 y escritura pública No. 41 del 31 de enero de 1954 de la Notaria de Ventaquemada, registrada el 19 de febrero de 1954, ambas mencionadas como antecedente registral de la escritura pública No. 235 del 01 de noviembre de 1959 de la Notaria de Ventaquemada, registrada en la anotación No. 1, 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. 070-61802, 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”.



**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.

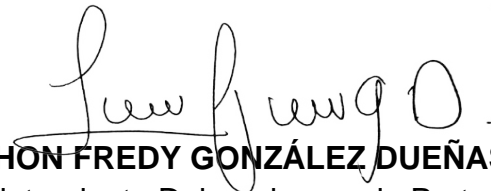
**CUARTO.** - Notifíquese de esta decisión al peticionario, conforme a los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**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 09-12-2020



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

Proyectó: Angélica Paola Fuquene – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT

Revisó: Gleidis Sofía Pérez Díaz - Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT

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