

**RESOLUCIÓN NÚMERO  
(10711 ) 14-12-2020**

“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 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.*

*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 MARIA DEL CARMEN FORERO DE BUITRAGO, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.273.765, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 05 de noviembre 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 anexó a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: copia de la nota informativa devolución certificados antiguo sistema, copia cedula de ciudadanía, copia pago de la factura de cobro del impuesto predial, copia escritura pública N° 266 del 05 de octubre de 1961, copia escritura pública N° 47 del 23 de enero de 1922, copia de la escritura pública N°278 del 15 de noviembre de 1942. 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 oficio con radicado No. 2019-070-1-94698 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, certificó que con los datos aportados se encontró que el predio tiene registrada la escritura pública N° 266 del 05 de octubre de 1961 de la Notaria de Ventaquemada, se encuentra registrada en el Libro Primero de Tunja de 1961, Partida 3026, Página 64 con matrícula en el Tomo 13 de Ventaquemada, Partida 25; pero que al mismo no se le encontró folio de matrícula inmobiliaria.

De acuerdo con la documentación aportada por la peticionaria, se identificó en el recibo de pago del impuesto predial, que el predio de la solicitud corresponde al código catastral No. 00-02-0001-0028-000, el cual, se encuentra asociado a la matrícula inmobiliaria No. 100006403026610025, conforme a la verificación adelantada en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Matrícula que en el registro inmobiliario responde a la inscripción de la escritura pública No. 266 del 05 de octubre de 1961 de la Notaria de Ventaquemada, registrada en el Libro Primero de Tunja de 1961, Partida 3026, Página 64 con matrícula en el Tomo 13 de Ventaquemada, Partida 25.

## 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 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 266 del 05 de octubre de 1961 de la Notaria de Ventaquemada, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en Libro Primero de Tunja de 1961, Partida 3026, Página 64 con matrícula en el Tomo 13 de Ventaquemada, Partida 25, y que hace referencia a un predio denominado “Jardín”, ubicado en la vereda Montoya del municipio Ventaquemada, del departamento de Boyacá. Los linderos del predio pueden ser cotejados en la escritura pública No 266 del 05 de octubre de 1961 de la Notaria de Ventaquemada, la cual se encuentra debidamente registrada.

De acuerdo con la información reflejada en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se evidencia que el área del predio es de 3.500 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.

En los antecedentes registrales del predio se evidencia la inscripción de actos jurídicos de falsa tradición con anterioridad al 5 de agosto de 1974, y en ellos 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 hecho por el 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 información registral y la manifestación bajo gravedad de juramento del 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:** Cumplidos los requisitos de la etapa de 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 los antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1961 con la inscripción de la escritura pública No. 266 del 05 de octubre de 1961 de la Notaria de Ventaquemada, Boyacá, en Libro Primero de Tunja de 1961, Partida 3026, Página 64 con matrícula en el Tomo 13 de Ventaquemada, Partida 25 "(...) BAUDILIO RUIZ SIERRA, JOSE ARCADIO RUIZ SIERRA, MARIA DE JESUS RUIZ DE CASTIBLANCO, MARIA HERMENCIA RUIZ DE RUIZ Y SILVINA RUIZ DE

TORRES, transfieren a título de venta real y perpetua enajenación a los esposos JESUS FORERO Y DELFINA BOHORQUEZ DE FORERO a saber: **Los derechos que los exponentes les corresponden según la ley a título de herencia de su hermano** ALCIDES RUIZ, fallecido hace año y medio, no presentan título de propiedad ni cartilla de hijuela por estar ilíquida la sucesión de su hermano. Estos derechos se hallan vinculados dentro un lote de terreno denominado de hoy en adelante “El Jardín” ubicado en la vereda de Montoya de esta jurisdicción(...), por parte de BRAUDILIO RUIZ SIERRA, JOSE ARCADIO RUIZ SIERRA, MARIA DE JESUS RUIZ DE CASTIBLANCO, MARIA HERMENCIA RUIZ DE RUIZ Y SILVINA RUIZ DE TORRES a favor de JESUS FORERO Y DELFINA BOHORQUEZ DE FORERO; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el en el Libro Primero de Tunja de 1961, Partida 3026, Página 64 con matrícula en el Tomo 13 de Ventaquemada, Partida 25 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,

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)

**RESUELVE**

**PRIMERO.** - Determinar que verificadas las inscripciones en antiguo sistema del Círculo de Registro de Tunja, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la escritura pública N° 266 del 05 de octubre de 1961 de la Notaria de Ventaquemada, Boyacá, en el Libro Primero de Tunja de 1961, Partida 3026, Página 64 con matrícula en el Tomo 13 de Ventaquemada, Partida 25, 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 Tunja, 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 Tunja, 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 Tunja, 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 Tunja, 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 14-12-2020



**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