

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**( 10705 )** 14-12-2020

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 074-37000 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, 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 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, 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 RAMIRO ACOSTA RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 74.381.712, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 29 de marzo de 2019, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 074-37000, 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 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 el peticionario, 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 2º de la Resolución No. 4209 de 2018, tal como lo ordena el artículo 4º de la citada Resolución, así:

Se constató que el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-37000, identifica un predio rural, denominado “Terreno”, ubicado en la vereda Centro del municipio de Duitama, departamento de Boyacá.

Que mediante la información catastral de datos abiertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se evidencia que el área del predio es de 1048 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 Duitama, Boyacá, el cual, según el artículo 6º, está comprendida en el rango de 6 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, el predio no está ubicado en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o al interior de zonas de Parques Nacionales Naturales, situación que se constata a partir del análisis espacial, hecho con base en la información de datos abiertos de la Agencia Nacional de Tierras y Parques Nacionales Naturales de Colombia, dispuestos en sus páginas oficiales, donde se evidencia que NO hay traslape del predio con resguardos indígenas, territorios colectivos de comunidades negras o Parques Nacionales Naturales.

- 2. Conclusión de la verificación:** Cumplidos los requisitos de la verificación previa, se procedió a constar 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. 074-37000 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 relacionan la inscripción en antiguo sistema de las siguientes escrituras públicas, que corresponden a las diferentes formas en cómo fue adquirido el predio objeto de estudio:

- Escritura pública No. 267 del 21 de marzo de 1945 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de Compraventa, por parte de Guevara de

Becerra Herminia a favor de Velandia José Narciso, registrada el 15 de septiembre de 1945, libro 1, folio 485, partida 1549.

- Escritura pública No. 481 del 10 de septiembre de 1939 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de Compraventa, por parte de Alfonso Pedro José a favor de Velandia José Gregorio y Fonseca de Velandia Florentina, registrada el 23 de noviembre de 1939, libro 1, folio 364, partida 1594.
- Escritura pública No. 1252 del 21 de diciembre de 1961 de la Notaria Primera de Duitama, Boyacá, de Compraventa, por parte de Núñez de Espejo Inocencio a favor de Velandia José Gregorio y Fonseca de Velandia Florentina, registrada el 09 de marzo de 1962, libro 1, folio 153, partida 306.
- Escritura pública No. 305 del 26 de julio de 1964 de la Notaria Segunda de Duitama, Boyacá, de Compraventa, por parte de Velandia Caicedo Rito Antonio a favor de Velandia José Gregorio y Fonseca de Velandia Florentina, registrada el 06 de agosto de 1964, libro 1, folio 65, partida 800.
- Escritura pública No. 730 del 07 de noviembre de 1948 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de Compraventa, por parte de Maldonado Aristóbulo a favor de Velandia José Gregorio y Fonseca de Velandia Florentina, registrada el 10 de enero de 1949, libro 1, folio 8, partida 29.
- Escritura pública No. 455 del 21 de agosto de 1943 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de Compraventa, por parte de Palacios Moisés a favor de Velandia José Gregorio y Fonseca de Velandia Florentina, registrada el 26 de agosto de 1943, libro 1, folio 469, partida 1185.

Tales escrituras públicas, se encuentran inscritas en el campo de complementación del folio de matrícula inmobiliario en comento, y se les ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974, por tal razón, se procede con el estudio de cada uno de los instrumentos públicos aquí relacionados.

Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 267 del 21 de marzo de 1945 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, en la cual se pudo determinar que la exponente: *“(…) Por la cual Herminia Guevara de Becerra, mayor vecina de ... vende a Narciso Velandia ... un terreno ubicado en vereda San*

*Lorenzo de municipio de Duitama ... llamado "Villa Herminia" alinderado ... **adquirido por herencia de su madre Engracia Becerra** ... (...)*. (Subrayado fuera de texto).

Comprobada la escritura pública No. 481 del 10 de septiembre de 1939 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se pudo determinar que el exponente: *"(...) Por la cual Pedro José Alfonso, vende a los cónyuges José Gregorio Velandia y Florentina Fonseca, mayores ... por \$120, un terreno llamado "El Porvenir", vereda de San Lorenzo de abajo, jurisdicción Duitama, **adquirido en mayor extensión por compra a Marcelino Guevara según escritura # 286 de 25 de agosto de 1935 Notaria 2ª de este circuito** y colinda ... "*(...). (Subrayado fuera de texto).

Verificada la escritura pública No. 1252 del 21 de diciembre de 1961 de la Notaria Primera de Duitama, Boyacá, se verificó que: *"(...) Por la cual Inocencio Núñez de Espejo, mayor de edad, por la presente pública escritura transfiere a título de venta real y enajenación perpetua en favor de José Gregorio Velandia y Florentina Fonseca de Velandia, mayores de edad ... el derecho de dominio, posesión y tenencia que la vendedora tiene sobre un lote de terreno ubicado en la vereda de San Lorenzo de Abajo, jurisdicción de Duitama, denominado "La Soledad" demarcado por los siguientes linderos ... **Esta finca la adquirió la vendedora por compra a Bertha González Pinto, por E. No. 908 de 27 de noviembre de 1956, Notaria 1ª de Duitama, registrada el 20 de diciembre de 1956** ... "*(...). (Subrayado fuera de texto).

Efectuada la verificación de la citada escritura pública No. 908 del 27 de noviembre de 1956 de la Notaria Primera de Duitama, Boyacá, se verificó que: *"(...) Por la cual Bertha González Pinto, mayor ... vende a Inocencio Núñez de Espejo, mayor ... por \$2000, los derechos de dominio y la posesión que la vendedora tiene en un terreno llamado "La Soledad" en San Lorenzo Debajo de esta jurisdicción y demarcado ... **Adquirido por compra a Bertha González Pinto por E. No. 601 de 9 de agosto de 56 Notaria de Duitama, registrada el 17 mismos folios...** "*(...). (Subrayado fuera de texto).

Confrontada la escritura pública No. 305 del 26 de julio de 1964 de la Notaria Segunda de Duitama, Boyacá, se determinó que: *"(...) Por la cual Rito Antonio Velandia Caicedo, mayor edad ... vendió a Narciso Velandia Guevara ... y quien*

compra para la sociedad conyugal formada con su esposa Margarita Salamanca de Velandia, el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre un lote de terreno “El Medejo”, ubicado en la vereda de San Lorenzo Abajo en jurisdicción de Duitama, comprendido dentro de los siguientes linderos ... **Adquirido parte por herencia del finado padre Saturio Velandia, sucesión sin liquidar judicialmente y por tanto carece de título; y la otra parte por compra a Clara Velandia de Garzón, como consta de la escritura # 1054 de 6 de diciembre de 1963 notaria de la vega, registrada en Duitama el 11 de enero de 1964 ...** “(...)”. (Subrayado fuera de texto).

Verificada la citada escritura pública No. 1054 del 6 de diciembre de 1963 de la Notaria Única de Supatá, Cundinamarca, se verificó que: “(...) Por la cual Clara Velandia de Garzón, mayor de edad ... vendió a Rito Velandia Caicedo, mayor de edad ... **todos los derechos y acciones que a la exponente vendedora tiene, correspondan o puedan corresponderle en la sucesión intestada e ilíquida de su finado y legítimo padre Saturio Velandia** ... vinculado en toda clase de bienes pertenecientes a la sucesión ... (...)”. (Subrayado fuera de texto).

Cotejada la escritura pública No. 730 del 07 de noviembre de 1948 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se determinó que el exponente: “(...) Por la cual Aristóbulo Maldonado, mayor ... vende a José Gregorio Velandia ... un terreno denominado “El Kiosko” vereda de San Lorenzo de Abajo, Duitama, y colinda ... **Adquirido por compra a A. Guevara por escritura # 108 de mayo** de 1932 de la notaria de Paipa, registrada el 24 de los mismos años... (...)”. (Subrayado fuera de texto).

Efectuada la verificación de la escritura pública No. 108 del 21 de mayo de 1932 de la Notaria Única de Paipa, Boyacá, se fijó que: “(...) Compareció el señor Agustín Guevara, varón ... Que transfiere a título de venta real a favor del señor Aristóbulo Maldonado, mayor ... es a saber: El derecho de dominio ... que el exponente tienen en dos (2) lotes de terreno ubicados en las veredas de San Lorenzo de debajo de la jurisdicción de Duitama **que adquirió por compra al señor Francisco Maldonado, según consta de la escritura número dos mil doscientos sesenta ... de septiembre veintisiete ... otorgada en la Notaria del circuito de Bogotá** ... los cuales lotes de terreno lindan en su orden así ... (...)”. (Subrayado fuera de texto).



Finalmente, se comprueba la escritura pública No. 455 del 21 de agosto de 1943 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se verificó que: “(...) *Por la cual Moisés Palacios ... y Narciso Velandia, varón ... el primero vende al segundo, el dominio y posesión que tiene en un terreno denominado “El Palmar”, ubicado en la vereda de San Lorenzo de abajo, jurisdicción de Duitama y colinda ... **Este terreno lo hubo el vendedor por herencia de su finada madre Patrocinio Patarroyo, sucesión sin liquidar y por tanto carece de título ... (...)***”.

Del estudio de los instrumentos públicos anteriores, se refleja que del contenido de la escritura pública No. 481 del 10 de septiembre de 1939 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se cita la escritura pública No. 286 del 25 de agosto de 1935 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, en igual sentido, en el contenido de la escritura pública No. 908 del 27 de noviembre de 1956 de la Notaria Primera de Duitama, Boyacá, menciona en su tradición la escritura pública No. 601 del 9 de agosto de 1956 de la Notaria de Duitama, debidamente registrada, las cuales no reflejan datos de registro de antiguo sistema, aun así, esta Delegada procedió con la búsqueda de las ya citadas en el registro inmobiliario, pero por razones ya expuestas, no fue posible acceder a su ubicación, a pesar de que se buscaron en los libros de índice durante los 5 años siguientes a la fecha de su otorgamiento, en ese sentido, no se encuentran acreditadas su inscripción en el registro inmobiliario.

Por lo ya expuesto, se logra confirmar que el predio fue adquirido por medio de ventas de dominio y derechos y acciones herenciales, confirmando la presencia de un derechos reales en la tradición del predio, conforme con el artículo 665 del Código Civil, por tal razón, esta Delegada toma su decisión conforme al instrumento público registrado en la complementación del folio de matrícula 074-37000, que en este caso es la escritura pública No. 455 del 21 de agosto de 1943 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá.

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.

En mérito de lo expuesto,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** - Determinar que verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria 074-37000 del Circulo de Registro de Duitama, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la complementación correspondiente al registro de la escritura pública 455 del 21 de agosto de 1943 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de Compraventa, 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 Duitama, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-37000, 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”.

**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 53 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Tratándose de entidades públicas, la notificación se surtirá conforme a lo dispuesto por los artículos 291 y 612 del Código General del Proceso.

**QUINTO.** - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, 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 14-12-2020

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

Proyectó: Paula Andrea Bohórquez Cala – Abogado Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT 

Revisó: María Paola Díaz Díaz- Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT 

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