

**RESOLUCIÓN NÚMERO  
(10704 ) 14-12-2020**

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 074-13290 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 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 BLANCA NUBIA BECERRA CABRA, identificada con cédula de ciudadanía No. 46.450.038, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 18 de diciembre de 2019, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 074-13290, 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, entre ellos: Copia de la cédula de ciudadanía, escritura pública No. 1342 del 08 de julio de 2019 de la Notaria Primera de Duitama, Boyacá, certificado de paz y salvo del impuesto predial y certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliario No. 074-13290. 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. 074-13290, según la información catastral de datos abiertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, identifica un predio rural, denominado “El Diamante”, ubicado en la vereda San Antonio Sur 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 2 hectáreas con 5021 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 6°, 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 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, 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. 074-13290 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. 319 del 05 de agosto de 1964 de la Notaria Segunda de Duitama, Boyacá, de Compraventa, por parte de Becerra Viuda de Veloza Isabela

favor de Puerto Cuspoca José Santos, registrada en el Libro 1, Folio 073, Partida 812.

- Sentencia del 2 de diciembre de 1954 del Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de Diligencia de Remate en el Juicio de Sucesión de Veloza Emiliano, a favor de Becerra Viuda de Veloza Isabel, registrada en el Libro 1, Folio 44, Partida 2624.
- Escritura pública No. 555 del 25 de junio de 1960 de la Notaria de Duitama, Boyacá, de Compraventa, por parte de Silva Rincón Luis y Caro de Silva Rosalbina a favor de Puerto Cuspoca José Santos en asocio de su esposa Veloza Emiliana, registrada en el Libro 1, Folio 483, partida 964.

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. 319 del 05 de agosto de 1964 de la Notaria Segunda de Duitama, Boyacá, en la cual se pudo determinar que la exponente: “(...) *Compareció la señora Isabel Becerra Vda. de Veloza, mujer viuda ... Que por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva en favor del señor José Santos Puerto Cuspoca, varón casado.... Es a saber: El derecho de dominio y la posesión que tiene sobre un lote de terreno denominado “El Alto de Romero”, ubicado en la vereda de San Antonio Sur, jurisdicción de Duitama ... comprendido dentro de los siguientes linderos ... **Que lo anteriormente descrito lo adquirió la vendedora por remate verificado en el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, dentro del juicio de sucesión de Emiliano Veloza, el diecisiete (17) de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro (1954), registrada ... (..)**”. (Subrayado fuera de texto).*

Se evidencia que el contenido de este instrumento se hace mención a la Diligencia de remate en el juicio de sucesión de Veloza Emiliano, la cual, según el campo de la complementación hace referencia a la sentencia del 2 de diciembre de 1954 del Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, sin embargo, al realizar la búsqueda de la misma, se encuentra que, presenta un error de transcripción de la fecha, siendo lo correcto, Sentencia del 17 de noviembre de 1954 del Juzgado Civil

del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la cual fue ubicada y estudiada por esta Delegada de la siguiente forma:

Cotejada la Sentencia del 17 de noviembre de 1954 del Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se logró determinar que: “(...) *Se registra la Diligencia de remate de fecha... en el juicio de sucesión de Emiliano Veloza, que dice: Diligencia de Remate:... el remate de bienes para el pago de deudas y gastos en la sucesión de... los bienes objeto de la partida son: ... Un lote de terreno denominado “El Alto de Romero”, ubicado en la vereda de el Potrero en Duitama, que hace parte de la finca denominada “La Laguna” ... y que se haya alinderada ... **adquirido por el causante durante la sociedad conyugal, por E No. 599 del 21 de julio de 1941, Notaria 1 de Santa Rosa de Viterbo**, avaluado en... En ese estado se presentó Isabel Becerra Vda. de Veloza ... transcurridos 3 horas y como nadie mas se presento a mejorar la oferta, el juez ordenó cerrar la licitación ... y por autoridad de la **Ley adjudicó a Isabel Becerra V. de Veloza, el lote de terreno denominado “El Alto de Romero”** ... “(...). (Subrayado fuera de texto).*

De la verificación adelantada del instrumento público anterior, se evidencia que el mismo menciona en su tradición la escritura pública No. 599 del 21 de julio de 1941 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la cual no refleja datos de registro de antiguo sistema, aun así, esta Delegada, procedió con la búsqueda de la ya citada en el registro inmobiliario, pero por razones ya expuestas, no fue posible acceder a su ubicación, en ese sentido no es posible acreditar su inscripción en el registro inmobiliario.

Comprobada la escritura pública No. 555 del 25 de junio de 1960 de la Notaria de Duitama, Boyacá, se verificó que: “(...) *Por la cual Luis Silva Rincón y Rosalbina Caro de Silva, mayores y vecinos de Duitama, ced ... venden a José Santos Puerto y Emiliana Veloza, mayores de edad ... el derecho de dominio que tiene sobre un lote de terreno denominado “La Laguna”, ubicado en la vereda de San Antonio Sur, en Duitama ... demarcado por los siguientes linderos generales así ... **Adquirido por el primero de los vendedores por compra a Antonio Romero Camargo y esposa y Agridina Puerto por E No. 3 del 2 de enero de 1952 Notaria 2ª de Santa Rosa de Viterbo, registrada el 13 de diciembre mismo año** ... “(...). (Subrayado fuera de texto).*

Efectuada la verificación de la escritura pública No. 3 del 02 de enero de 1952 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se pudo determinar que los exponentes: “(...) *Por la cual Antonio Romero Camargo y Agripina Puerto, cónyuges mayores y vecinos de ... Concepción Torres Vda de Mariño ... Carlos Mariño ... Celia y Ana Rosa Mariño ... venden a Luis Silva Rincón ... el derecho en el terreno denominado “La Laguna”, ubicado en la vereda de San Antonio, jurisdicción de Duitama, linda en general ... **Adquirido así: Los conyugues Antonio Romero y Agripina Puerto por compra a Juan B Pérez, por E 613 del 19 de noviembre de 1941, registrada el 9 de febrero de 1942, libro 1 folio 53, pd 187,- Concepción Torres por gananciales en el matrimonio con Liborio Mariño, y los restantes por herencia de su padre Liborio Mariño ... el causante y la cónyuge adquirió por compra a Antonio Romero y Agripina Puerto E. 333 del 29 de mayo de 1949 Notaria 1 de aquí, registrada el 8 de agosto del mismo año...**” (...). (Subrayado fuera de texto).*

Confrontada la escritura pública No. 613 del 19 de noviembre de 1941 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se verificó que: “(...) *Por la cual Juan B Pérez, varón ... vende a favor de los cónyuges Antonio Romero y Agripina Puerto ... el derecho de dominio que tiene en un terreno llamado “La Laguna” mayores y de igual vecindad... y alinderado así ... **El mencionado terreno fue adquirido por el vendedor, así, por compra a Rubén Cuspoca y socios por escritura 246 del 22 de mayo de 1932 de esta misma notaria y por compra a Micaela Cuspoca de Torres, según escritura 258 de 22 de agosto de 1938 otorgada en esta misma notaria, lo vende por la cantidad de ...**” (...). (Subrayado fuera de texto).*

Finalmente, verificada la escritura pública No. 333 del 29 de mayo de 1949 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se determinó que: “(...) *Por la cual los cónyuges Antonio Romero y Agripina Puerto, mayores ... vende a Concepción Torres de Mariño ... Un lote de terreno llamado “El Tobo” ... y alinderado ... **Adquirido por los vendedores así ... parte por adjudicación en el juicio de sucesión de José Benigno Puerto protocolizado por escritura # 221 de abril 2 de 1947, Notaria 2 de aquí, registrada el 21 de septiembre de 1938, y parte por compra a B. Pérez por escritura # 613 del 19 de noviembre de 1941 Notaria de aquí ...**” (...). (Subrayado fuera de texto).*



De lo descrito anteriormente, se logra observar que el predio fue adquirido de dos formas, la primera, relacionada mediante la escritura pública No. 319 del 05 de agosto de 1964 de la Notaria Segunda de Duitama, Boyacá la cual, cita en su tradición la Sentencia del 17 de noviembre de 1954 del Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, que se encuentra inscrita en la complementación del folio en cuestión; la segunda, mediante el instrumento público No. 555 del 25 de junio de 1960 de la Notaria de Duitama, Boyacá, del que verificamos la escritura pública No. 3 del 02 de enero de 1952 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá y de esta, se logra relacionar dos más:

La escritura pública No. 613 del 19 de noviembre de 1941 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, cita en su tradición los instrumentos públicos No. 246 del 22 de mayo de 1932 y No. 258 del 22 de agosto de 1938 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, así mismo, la escritura pública No. 333 del 29 de mayo de 1949 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá menciona el instrumento público N° 221 del 2 de abril de 1947, las cuales no fueron estudiadas por esta Delegada, toda vez que las mismas, no cuentan con datos de registro de antiguo sistema que acredite su inscripción en el registro inmobiliario, así las cosas, es necesario indicar que la escritura pública No. 333 del 29 de mayo de 1949 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá menciona que el predio a estudiar, fue adquirido mediante juicio de sucesión, lo cual confirma la existencia de un derecho real de conformidad con el artículo 665 del Código Civil. .

En este sentido, esta Delegada procede a tomar su decisión conforme al contenido de la escritura pública N° 333 del 29 de mayo de 1949 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, la cual refleja que el predio fue adquirido mediante un juicio de sucesión del señor José Benigno Puerto.

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 074-13290 del Circulo de Registro de Duitama, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el registro de la escritura pública No. 333 del 29 de mayo de 1949 de la Notaria Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá; la cual es citada en la escritura pública No. 3 del 02 de enero de 1952 de la Notaria Segunda de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, mencionada por la escritura pública No. 555 del 25 de junio de 1960 de la Notaria de Duitama, Boyacá, registrada en la complementación del folio de matrícula en comento, 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. 074-13290, 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 a la peticionaria, 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 - SDRPFT 

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

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