

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**( 10968 )** 18-12-2020

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 095-26205 de 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, 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 artículo 6° de Resolución 4209 de 24 de abril de 2018, modificado por el artículo 1° de la Resolución 4721 del 10 de mayo de 2018, establece en su literal d):

*“d. En el evento en que como consecuencia del estudio descrito no se cumplan las condiciones señaladas en el Decreto 0578 de 2018 o se verifique que las mismas solo se cumplen en parte del predio, se dejará constancia expresa de ello y mediante acto administrativo que motiva la negación del procedimiento, se ordenará comunicar lo resuelto y la devolución de los documentos”.*

Que una vez efectuado el estudio formal de que trata el artículo 6° de la Resolución 4209 de 24 de abril de 2018, modificado por el artículo 1° de la Resolución 4721 del 10 de mayo

de 2018, si del análisis de los antecedentes registrales se advierte que la cadena traditicia de dominio del predio en estudio, no solo da cuenta de la titularidad de los derechos reales que taxativamente menciona el artículo 665 del Código Civil, sino que además se advierte que una parcialidad del predio no fue adquirida de conformidad a uno o varios de estos derechos, se deberá dejar constancia de ello, y se procederá a negar la solicitud de existencia de derechos reales por no cumplir con los presupuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018, ya que de inmediato se establece una duda de fondo sobre la naturaleza jurídica del bien.

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. El señor LUIS OLIVERIO RODRIGUEZ AMAYA, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.635.572, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 095-26205, 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 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. 095-26205, identifica un predio rural, denominado “LOS ENRAZADOS” ubicado en la vereda Buchin del municipio de Pesca, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la información aportada por el peticionario, en el certificado de tradición y libertad se evidencia que el área del predio es de 5 hectáreas, 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 Sogamoso, Boyacá, el cual, según el artículo 6, está comprendida en el rango de 7 a 10 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 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, 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 6° de la Resolución No. 4209 del 24 de abril de 2018, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-26205 y la complementación de este, no es posible inferir la existencia del derecho real en la totalidad del predio, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1930 con la inscripción en antiguo sistema, de los cuales se verifica que el predio fue adquirido de dos formas, mediante las siguientes escrituras públicas:

Escritura Pública No. 441 del 08 de diciembre de 1930 de la Notaria de Pesca, Boyacá por parte de NAZARIO CAMARGO a favor de ARANGUREN MARTINEZ CARLOS JULIO, registrada en la complementación del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 15 de diciembre de 1930, de la cual se logró determinar: *“(...) consta que Nazario Camargo y su esposa Barinas vende a Carlos Julio Aranguren ... a saber: un lote de terreno que de su propiedad terreno ubicado en la vereda de Buchín ... que hubieron por compra a Jorge Bolívar (...)”*.

Escritura Pública No. 358 De 08 de diciembre de 1935 De La Notaria De Pesca, Boyacá por parte de RICARDO ARANGUREN a favor de ARANGUREN MARTINEZ CARLOS JULIO, registrada en la complementación del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 30 de enero de 1936, de la cual se logró determinar: *“(...) en que consta que Ricardo Aranguren y Carlos Julio Aranguren ... otorgo y dijo el primero: que el año 1916 murió en el vecindario de Pesa la señora Teodolinda Martínez su esposa legítima dejando bienes raíces habidos durante el matrimonio, situados en los municipios de Tota y Pesca ... el inmueble **vendido equivale a los derechos que corresponden al vendedor por gananciales en su matrimonio** por medio de esta escritura le transfiere al señor Carlos julio Aranguren m. todos los derechos que al otorgan le correspondan o puedan corresponderle por gananciales en su matrimonio con su esposa Teodolinda Martínez derechos vinculados especialmente en bienes raíces situados en jurisdicción del municipio de pesca y Tota (...)”*.

Escritura Pública No. 1197 del 30 de diciembre de 1936 de la notaria Segunda de Sogamoso, Boyacá por parte de WALDINA ARANGUREN a favor de ARANGUREN MARTINEZ CARLOS JULIO, registrada en la complementación del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 20 de enero de 1937, de la cual se logró determinar: *“(...) en que conta que compareció la señorita Waldina Aranguren ... otorgó y dijo: que transfiere a título de venta a favor de Carlos Julio*

Aranguren ...**los derechos y acciones que por herencia de su madre** Teodolinda Martínez fallecida hace veinte años le correspondan o puedan corresponderle en toda clase de bienes raíces ubicados en las veredas de Buchin y el centro jurisdicción de pesca y en la del Toba jurisdicción de Tota (...)."

Escritura Pública No. 172 del 03 de junio de 1941 de la Notaria de Pesca, Boyacá por parte de RICARDO ARANGUREN a favor de ARANGUREN MARTINEZ CARLOS JULIO, registrada en la complementación del folio de matrícula; negocio jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 15 de junio de 1941, de la cual se logró determinar: "(...) que consta que comparecieron Ricardo Aranguren y Carlos Aranguren ... y dijo el primero que transfiere a título de venta las siguientes fincas: ... **dos lotes de terreno que hubo por herencia de su madre** ... el primero y por compra a Zoila el segundo según escritura No. 193 de 12 de octubre de 1890 pasada por la notaria de Pesca, el primer lote situado en la vereda de Buchín jurisdicción de Pesca (...)."

En consecuencia, ya que no se cuenta con datos de registro para ubicar la escritura pública No. 193 de 12 de octubre de 1890 pasada por la notaria de Pesca, el estudio se decide teniendo en cuenta la información que contienen las escrituras Públicas Escritura Pública No. 441 del 08 de diciembre de 1930 de la Notaria de Pesca, 358 de 08 de diciembre de 1935 de la Notaria de Pesca, Escritura Pública No. 1197 del 30 de diciembre de 1936 de la notaria Segunda de Sogamoso y Escritura Pública No. 172 del 03 de junio de 1941 de la Notaria de Pesca.

De acuerdo con el contenido del instrumento público en mención, esta Delegada encuentra que en el mismo figura titular de derecho real de herencia, respecto de una parte del predio, y que la otra parte fue adquirida por gananciales, comprobándose con ello que los requisitos para la verificación de derechos reales solo se cumplen en parte del predio.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 095-26205, no se cumplen los supuestos para que proceda lo dispuesto en el Decreto 0578 de 2018, se procederá a la negación de la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales de conformidad con el artículo 665 del Código Civil; y se ordenará comunicar lo resuelto al peticionario, junto con la devolución de los respectivos documentos.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Negar la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales respecto al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-26205 del Círculo de Registro de Sogamoso, Boyacá, por no cumplir con los supuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018.


**SEGUNDO.** Devolver los documentos que hayan sido aportados por el peticionario, si a ello hay lugar.


**TERCERO.** - 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 hará conforme a lo dispuesto por los artículos 291 y 612 del Código General del Proceso.

**CUARTO.** - 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 18-12-2020

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

Proyectó: Karen Natalia Castro Castro – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT   
Aprobó: Laura Katherine Arias G – Coordinadora Decreto 0578 de 2018- SDPRFT 