

**RESOLUCIÓN NÚMERO  
(10967 ) 18-12-2020**

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 094-1805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socha, 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. El señor MARCO FIDEL MARTINEZ RINCÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.184.541 mediante escrito radicado ante esta Delegada el 15 de mayo de 2018, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 094-1805, 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.

## 1. 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. 094-1805, identifica un predio rural, denominado “Carpintera”, ubicado en la vereda Santa Bárbara del municipio de Tasco, departamento de Boyacá.

Que mediante información catastral de datos abiertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, se evidencia que el área del predio es de 9668 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 Tasco, Boyacá, el cual, según el artículo 6°, está comprendida en el rango de 25 a 30 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 constatar 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. 094-1805 y la complementación de este, se infiere la existencia de derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales dan cuenta de diferentes formas de adquisición del predio, inscritas en la complementación del folio en cuestión así:

Escritura pública No.538 del 21 de septiembre de 1959, de la Notaria de Socha, Boyacá, de compra por parte de Jacinto Araque Cárdenas a favor de José Olinto Parra Araque, registrada el 28 de octubre de 1959 en el libro 1, partida 843, folio 258, tomo 37, matricula 135, folio 2019, tomo 19.

Escritura pública No. 342 del 12 de abril de 1973, de la Notaria Primera de Sogamoso, de Compra por parte de Maria Del Carmen Araque Parra a favor de

Isidro González Sevilla, registrada el 11 de julio de 1973 en el libro 1, partida 456, folio 184, tomo 62. Matricula 61, folio 114, tomo 25.

Escritura pública No. 139 del 22 de junio de 1971 de la Notaria de Paz de Rio, Boyacá, de Compra por parte de Luis Gabriel Ladino Estupiñán y Maria Luisa Silva de Verdugo a favor de Arístides verdugo Ferrer y Socio, registrada el 21 de julio de 1971 en el libro 1, partida 427, folio 390, tomo 57. Matricula 126, folio 60, tomo 8.

Sentencia del 23 de febrero de 1965, de Adjudicación en el juicio de sucesión, en el Juzgado del Circuito de Socha Boyacá por parte de Isabel Estupiñán de Ladino a favor de Luis Gabriel Ladino Estupiñán Y Maria Luisa Silva de Verdugo, registrado el 14 de abril de 1965 en el libro 1, Partida 295, folio 320, tomo 47. Isabel Estupiñán De Ladino adquirió dentro de la sociedad conyugal con su esposo Silvestre ladino y este adquirió en mayor extensión así:

- Parte por compra a José Vicente Pulido por escritura pública No. 392 del 19 de julio de 1959 de la Notaria Socha, Registrada el 5 de octubre de 1959 en el libro 1. partida 762, folio 202, tomo 37.
- Parte por compra a Melesio Cruz por escritura pública No. 354 del 22 de agosto de 1949 Notaria De Socha, registrada el 15 de septiembre de 1949 en el libro 1, partida 604, folio 265 vto, tomo 25. matricula 144, folio 100, tomo 14.
- Parte por compra a Maria Cárdenas por escritura pública No. 196 del 33 de marzo de 1943 Notaria De Socha, Boyacá, registrada el 8 de julio de 1943 en el libro 1, partida 568, folio 265, tomo 15. matricula 126, folio 60, tomo 8.

Los actos jurídicos antes descritos, se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974, y fueron estudiados por esta Delegada así:

Verificada la Escritura Pública No.538 de fecha 21 de septiembre de 1959 de la Notaría de Socha, Boyacá, se pudo determinar que el exponente: “(...) *Jacinto Araque Cárdenas, varón mayor de edad y vecino de ... transfiere en venta a favor de José Olinto Parra, varón, mayor de edad y vecino de... lo que le corresponde por herencia de sus finados padres Abraham Araque y E. Cárdenas en un lote de*

terreno denominado “La Carpintera”, situado en la vereda de Santa Bárbara, jurisdicción de Tasco (...)” (Énfasis fuera del texto)

Analizada la Escritura pública No. 342 del 12 de abril de 1973 de la notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, se pudo establecer que la exponente: (...) *Maria Del Carmen Araque De Parra, mayor de edad, vecina de Tasco de estado civil ... Que por medio de la presente pública escritura transfiere a título de venta a favor de Isidro González Sevilla ... el derecho de propiedad, posesión, y dominio que el exponente vendedora tiene sobre un lote de terreno denominado Carpintería, ubicado en la vereda de “Santa Bárbara” del Municipio de Tasco, departamento de Boyacá ... SEGUNDO.- **Que el terreno que se ha identificado y que es objeto de esta venta lo adquirió la exponente vendedora por herencia de sus finados padres**, fallecidos hace 20 años (...) (Énfasis fuera del texto).*

Cotejando la escritura pública No. 139 del 22 de junio de 1971 de la Notaria de Paz de Rio, Boyacá, se logró fijar que: “(...) *Comparecieron los hermanos Luis Gabriel Ladino Estupiñán y Maria Luisa Silva De Verdugo ... transfieren a título de venta real y enajenación perpetua en favor del señor Arístides Verdugo Guerrero ... un lote de terreno denominado La Carpintera numero uno.- ubicado en ... SEGUNDO.- **Que adquirieron las porciones dicha, por asignación en la sucesión de la causante Isabel Estupiñán**, de Ladino, tramitada hasta su terminación (sic) en el Juzgado del circuito de Socha que una vez tramitado fue protocolizado en el mismo circuito de Socha, por la escritura número 643 de fecha 14 de diciembre de 1965, porción registrada en Socha el 14 de abril de 1965, a los libros primeros y segundo, partidas números 295 y 112 folio 320 y 415... (...)” (Énfasis fuera del texto)*

Verificada la Sentencia del 23 de febrero de 1965 del Juzgado del Circuito de Socha, Boyacá, en la que se logó establecer lo siguiente: “(...) *Copia del Juicio de Sucesión y partición de los bienes de Isabel Estupiñán De Ladino, con boleta de registro... Rito Mojica Llanos... en mi condición de partidador **... la partición en el sentido de adjudicar, igual que a los demás herederos...** La señora Isabel Estupiñán murió en la población de Tasco, el último del mes de mayo de 1960... los bienes sociales son los siguientes.- **a) un lote de terreno denominado “Carpintera”**, ubicado en la vereda de Santa Bárbara del Municipio de Tasco ... **hijuela de Luis Gabriel ladino Estupiñán ... se entera y paga así: ... Con quinientas ochenta y cuatro acciones (584) de dominio de las dos mil quinientas acciones de valor de un peso por cada***

una de las que considera dividido el inmueble denominado *Carpintera* ubicado en la vereda de Snta (sic) Bárbara, de jurisdicción de Tasco ... **Hijuela De Maria Luisa Silva De Burgos** Se entera y se paga así:... Con quinientas ochenta y cuatro acciones (584) de dominio de las dos mil quinientas acciones de valor de un peso **por cada una en las que considera dividido el inmueble denominado La Parpintera** (sic), ubicado en la vereda de Santa Bárbara, jurisdicción de Tasco, adquirido por la sociedad conyugal por escritura número 354 de fecha agosto 22 de 1949, y la 392, de fecha julio 19 de 1959 y la 309 de fecha 20 de mayo de 1946 y la 196 de fecha 22 de marzo de 1943, todas ellas de la Notaria de Socha, debidamente registradas y sobre dos lotes de terrenos alinderados ... (...)” (Énfasis fuera del texto)

Revisada la escritura pública No. 392 del 19 de julio de 1959 de la Notaria Socha, la cual es citada en la escritura anterior e inscrita en la complementación del folio, se observa: “(...) José Vicente Pulido ... transfiere en venta a favor de Silvestre Ladino Espitia ... un lote de tierra denominado “Carpintera”, situado en la vereda de Santa Bárbara, jurisdicción de Tasco ... **Que lo que vende lo adquirió por compra a la señora Ana Rosa Cárdenas,** según Escritura # 420 de fecha 19 de julio de 1958 de esta notaría y registrada el 26 de septiembre del mismo año en el libro 1 partida # 823, folio 71, de la Oficina de Registro de Socha (...)” (Énfasis fuera del texto)

Analizada la citada Escritura pública No. 420 de fecha 19 de julio de 1958 de la Notaria de Socha, Boyacá, registrada el 26 de septiembre de 1958, en la cual se pudo determinar que la exponente: “(...) Ana Rosa Cárdenas ... Que transfiere en venta real y enajenación perpetua a favor de José Vicente Pulido ... el derecho de dominio y posesión que el exponente tiene en un lote de tierra denominado “Carpintera”, situado en la vereda de Santa Bárbara, jurisdicción de Tasco... **Que lo que adquirió la exponente por compra como consta en la escritura #799 de la fecha 22 de noviembre de 1943, registrada el 10 e junio de 1944, en el libro 1 partida 596, folio 150 vl y 150... (...)**” (Énfasis fuera del texto)

Por su parte, la escritura pública No. 196 del 22 de marzo de 1943 de la Notaria de Socha, Boyacá, es citada por la Sentencia del 23 de febrero de 1965 y suscrita en la complementación del folio en cuestión, exponiendo: “(...) María Cárdenas, mujer... transfiere a título de venta a favor del señor Silvestre Ladino los derechos y acciones que le corresponden o puedan corresponderle en un terreno denominado



*“La Carpintera” ubicado en la vereda de Santa Bárbara de esta jurisdicción... dichos derechos y acciones **los adquirió la exponente por herencia de su finada madre Rodesinda Cárdenas, que el predio de dicha venta es... (...)**” (Énfasis fuera del texto).*

Igualmente, se comprueba la escritura pública 354 del 22 de agosto de 1949 de la Notaria de Socha, Boyacá en la cual se pudo fijar que el exponente: *“(...) Melesio Cruz ... vende a Silvestre Ladino ... el derecho de dominio y posesión que tiene en un lote de terreno ... ubicado en la vereda de Santa Bárbara, jurisdicción de Tasco ... **Que el derecho que transfiere fue adquirido por el exponente parte por herencia de sus extintos padres** ... cuyo juicio de sucesión se haya liquidado ... como consta de la hijuela No. 180 de fecha 30 de marzo de 1925 y por compra ... por escritura No 918 de fecha 12 de diciembre de 1944 registrada bajo la partida número 181 (...)*” (Énfasis fuera del texto).

Finalmente, la Escritura pública No 918 de fecha 12 de diciembre de 1944 registrada bajo la partida número 181, en la cual se pudo determinar que la exponente: *“(...) Compareció la señora Hermelinda Cruz ... que la exponente transfiere a título de venta a favor del señor Melesio Cruz, varón ... es a saber: **los derechos y acciones que le corresponden o pueda pertenecerle por herencia de su difunto padre, vinculados en un lote de terreno... (...)**”* (Énfasis fuera del texto).

Del estudio de la cadena de tradición del predio, se evidencia que no se estudiaron las escrituras públicas No. 643 del 14 de diciembre de 1965, No. 420 del 19 de julio de 1958, y No.799 del 22 de noviembre de 1943, las cuales, aunque presenta fecha y datos de registro de antiguo sistema, no fueron ubicarlas en el registro inmobiliario, a pesar de que se buscó en los libros índices durando los 5 años siguientes a la fecha de su otorgamiento.

Así mismo, es indispensable mencionar que, el predio identificado fon folio de matrícula 094-1805, fue adquirido de tres 3 formas, las cuales evidencian la compraventa de dominio y de derechos herenciales, por este motivo, esta Delegada procede a reconocer la existencia de derechos reales contemplado en el artículo 669 del Código Civil, y procede a tomar su decisión con el instrumento público más antiguo antes verificado, el cual corresponde a la Escritura pública No. 196 del 22 de marzo de 1943 de la Notaria de Socha, 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 094-1805 del Circulo de Registro de Socha, Boyacá, figura inscrito derecho real de Herencia, de acuerdo con el contenido de su complementación, correspondiente al registro de la escritura pública No. 196 del 33 de marzo de 1943 Notaria De Socha, Boyacá, de compra; 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 Socha, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 094-1805, 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 Socha, 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 18-12-2020

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

Proyectó: Carlos Alberto Andrade González – 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- SDPRFT 

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)