**RESOLUCIÓN NÚMERO**

( )

04607 10-06-2020

"Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 074-18595 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 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 matriculas inmobiliarias rurales dispuestas por el Decreto 0578 del 27 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."*

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.



**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

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 JOHN JORGE ANTONIO REYES ESCOBAR, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.158.472, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 3 de marzo de 2020, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 074-18595, 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 anexo a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos: Copia de la escritura pública No. 874 del 1 de octubre de 1971 de la Notaria Primera de Duitama, Boyacá, escritura pública No. 940 del 13 de diciembre de 2004 de la Notaria de Paipa, Boyacá, escritura pública No. 438 del 5 de octubre de 1984 de la Notaria de Paipa, Boyacá y certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-18595. 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 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 su implementación y 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 el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-18595, identifica un predio rural, denominado "Chorrito", ubicado en la vereda Pantano de Vargas del municipio de Paipa, departamento de Boyacá.

   Que el folio de matrícula inmobiliaria en la descripción de cabida y linderos, refleja que el área del predio es de 7.700 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 Paipa, 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 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 y la manifestación bajo gravedad de juramento del interesado en la solicitud de verificación, 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:** Una vez adelantada la 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 del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-18595 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 se remontan al año 1966 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 49 del 26 de enero de 1965, de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, de COMPRAVENTA, por parte de JOSE ALEJANDRO ROSAS PACHECO a favor de HERMELINDA PACHECO, registrada en el campo de la complementación del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 24 de febrero de1966 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

   Lo anterior, una vez verificada la escritura pública No. 49 del 26 de enero de 1965, de la Notaria Primera de Sogamoso, Boyacá, en la cual se pudo determinar que la exponente: "*(...) En Duitama a veinticuatro de febrero de mil novecientos sesenta y seis, se registra la escritura No. 49 del 26 de enero de 1965, de la Notaria Primera de Sogamoso, por la cual JOSÉ ALEJANDRO PACHECO ROSAS, mayor y vecino de Tibasosa...por la presente escritura le compra a HERMELINDA PACHECO ROSAS mayor y vecina de Sogamoso...parte de los derechos y acciones en la sucesión de su señora madre Narcisa Rosas, especialmente radicados en un lote de terreno denominado EL CHORRO ubicado en la vereda Pantano de Vargas, del municipio de Paipa...2. Que el inmueble que se ha identificado y que es objeto de esta venta lo hubo la exponente vendedora por herencia de su madre Narcisa Rosas, que le corresponde una séptima parte del terreno alinderado que responde en su condición de hija legitima y que su madre murió en 1.957. Que en caso de haber juicio de sucesión de la señora Narcisa Rosas, el comprador se subroga en una cuarta parte equivalente a lo aquí vendido ... Que fuera del juicio de sucesión la vendedora garantiza los derechos y acciones especialmente radicados libres de embargos etc (...)*" ( Énfasis fuera del texto original. )

   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 resolutiva.

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. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el literal c del artículo 9° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, que dispone:

*"(...) c. Ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos se anexe el acto administrativo a la carpeta de antecedentes y proceda a inscribirlo mediante anotación en el folio de matrícula inmobiliaria por la casilla "09 otros", conforme a lo previsto por el parágrafo 3° del artículo 8° de la Ley 1579 de 2012. (...)"*

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**PRIMERO. -** Determinar que verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria 074-18595 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 No. 49 del 26 de enero de 1965, de la Notaria Primera de Sogamoso, 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. 074-18595, 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".

**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 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**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 10-06-2020

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

Proyectó: Natalia Tovar Hurtado Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT
Revisó: Luisa Fernanda Rodríguez – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 – SDPRFT
Aprobó: Laura Katherine Arias G – Coordinadora Decreto 0578 de 2018 SDPRFT



**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

## CONSTANCIA EJECUTORIA

La Resolución Administrativa Nº 04607 del 10 de junio de 2020, por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-18595 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, Boyacá, fue notificada electrónicamente el día 22 de julio de 2020. Como quiera que el interesado no interpuso recurso de reposición dentro del término establecido para ello, el acto administrativo se encuentra en firme y ejecutoriado a partir del 05 de agosto de 2020.

**JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS**
SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS.

Proyectó: Paula Andrea Bohórquez Cala – Abogada Equipo Decreto 578 de 2018 - SDPRFT
Aprobó: Laura Katherine Arias González – Coordinadora Decreto 578 de 2018 - SDPRFT



**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