

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**( 13720 ) DE 18-11-2022**

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 095-115092 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 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 1058 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 matrículas inmobiliarias rurales dispuestas por el Decreto 0578 del 27 de marzo 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 si después de verificadas las matrículas de predios rurales inferiores a la UAF, se puede determinar si antes del 5 de agosto de 1974 se les 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 tratamiento público de propiedad privada”*, 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 artículo 13 de la Resolución 1058 de 2022 dispone:

**“ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. EFECTOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE VERIFICACIÓN DE LA TRADICIÓN:** *Una vez en firme el acto administrativo que verifique la existencia de derechos reales, éste tendrá un carácter netamente publicitario, lo cual implica que no modificará la naturaleza jurídica del predio, ni su tradición hasta tanto la autoridad administrativa o judicial competente lo determine.”*

Que siendo los efectos de los estudios realizados en el marco del Decreto 578 de 2018 puramente publicitarios y de carácter probatorio, los mismos no se constituyen en una forma para sanear o formalizar la propiedad, en tanto esta entidad no tiene competencias en dicha materia.

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 MARIA GABRIELINA NARANJO RODRÍGUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 46.376.019, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 10 de mayo de 2022, solicitó la verificación del Código Catastral No. 00-03-0004-1304-000, el cual se encuentra asociado al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 095-115092, según la verificación realizada en el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, lo anterior 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: Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la peticionaria, Recibo de pago del Impuesto Predial Unificado de la Alcaldía Municipal de Sogamoso y Certificado de Tradición y Libertad del folio de Matrícula No. 095-115092. 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 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 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. 095-115092, identifica un predio rural, denominado “Lote La Cueva”, ubicado en la vereda Mortiñal del municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá.

Que, el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, evidencia que el área del predio es de 1 hectárea con 9191 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 Sogamoso, 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 el marco de 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 hecha por la interesada 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 se ubicó el predio identificado con el FMI 095-115092, y éste NO presenta traslape con resguardos indígenas, territorios colectivos de comunidades negras o Parques Nacionales Naturales.

- 2. Conclusión de la verificación:** Cumplidos los requisitos de la etapa de verificación previa, se procedió a constatar el cumplimiento de los requisitos de la etapa de 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. 095-115092 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 1940 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 932 de 12

de diciembre de 1939 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada en la Partida 1340 del 30 de junio de 1940; la cual es citada por la escritura pública No. 1471 de 7 de octubre de 1954 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada en el Libro 1B, Tomo 4, Folio 689, Partida 2140 del 30 de noviembre de 1954, que a su vez es citada por la escritura 814 del 26 de junio de 1961 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, de "0125 COMPRAVENTA", por parte de Holguín Pérez Rodulfo y Rosas de Holguín Carmen a favor de Alvarado Abraham y Rodríguez de Alvarado Brígida, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 25 de julio de 1961 y se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974.

Verificada la escritura pública No. 814 del 26 de junio de 1961 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, se pudo determinar que: "(...)por la cual Rodulfo Holguín Pérez y Carmen Rosas de Holguín ... venden a Abraham Alvarado y Brígida Rodríguez de Alvarado ... el derecho de dominio y posesión que tienen sobre un lote con dos casas pajizas, denominado "La Cueva" con una extensión superficial de tres fanegadas más o menos, ubicado en la vereda de Mortiñal jurisdicción de Sogamoso comprendido entre los siguientes linderos: ... **lo descrito anteriormente lo adquirieron los vendedores por compra Antonio Gutiérrez Bello por escritura No. 1471 de 07 de octubre de 1954 de la Notaría 1 de Sogamoso registrada en el libro 1B, tomo 4, folio 689 número 2140 y por compra a Bárbara Parada Bautista de Sierra, por escritura número 1311 de 22 de noviembre de 1958 de la Notaría Primera de Sogamoso, registrada el 03 de enero de 1959 en el libro 1 A Tomo 1, Folio 4, No. 12 ... (...)**". (Subrayado fuera de texto).

Confrontada la citada escritura pública No. 1311 de 22 de noviembre de 1958 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, se pudo establecer que: "(...) por la cual Bárbara Parada Bautista de Sierra, vecina de Sogamoso, vende a Rodulfo Holguín y Carmen Rosas de Holguín, un terreno denominado "La Cueva" ubicado en la vereda de Mortiñal jurisdicción de Sogamoso alinderado así:...mide aproximadamente 1 y media fanegada, **que hubo por herencia de su padre Dimas Parada de Celi ... (...)**". (Subrayado fuera de texto).

Cotejada la escritura No. 1471 de 7 de octubre de 1954 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, se pudo determinar que: “(...) *por la cual Antonio Gutiérrez Bello y su esposa Lucinda Sierra ... y Oliverio López ... venden a Rodolfo Holguín y su esposa Carmen Rosas ... dos lotes de terreno que unidos forman uno solo con una extensión más o menos de fanegada y media denominado “El Cerezo” situado en la vereda de Mortiñal en la jurisdicción de Sogamoso, que hubieron los dos primeros **por compra a Benito Parada y socios por escritura número 767 de 27 de junio de 1950 de la Notaría primera de Sogamoso y el tercero por compra a Margarita Parada y otros por escritura pública número 932 de 12 de diciembre de 1939 de la misma notaría debidamente registradas** y alinderado así: ... (...)*” (Subrayado fuera de texto).

Cotejada la Escritura Pública No. 932 de 12 de diciembre de 1939 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, se pudo determinar que: “(...) *consta que comparecieron Margarita Parada, Antonia Dimas y Briceida y Oliverio López, todos mayores de edad vecinos de Sogamoso otorgan y dicen las tres primeras: que transfieren a título de venta a favor del último, dos lotes de terreno **que hubieron así: Margarita por compra a Aniceto Parada y socio por escritura número 529 de 23 de junio de 1927 Notaría Primera de Sogamoso más la herencia de su padre Dimas Parada y los otros por herencia de su madre María Gómez Ubicados en la vereda del Mortiñal jurisdicción de Sogamoso denominados El Llanito y Buenavista alinderados así: ... (...)***” (Subrayado fuera de texto).

De lo descrito anteriormente, se evidencia que en el contenido de la escritura pública No. 932 del 12 de diciembre de 1939 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, se dan en venta dos lotes de terreno El Llanito y Buenavista, encontrando que el predio El Llanito es ahora La Cueva, lo anterior se definió teniendo en cuenta los linderos descritos en la escritura 814 del 26 de junio de 1961 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, y que fueron cotejados con la Escritura Pública No. 932 de 12 de diciembre de 1939, que establecen “... *por el pie linda con herederos de Guillermo Rodríguez y herederos de Gertrudis Pérez, por un costado, con herederos de Oliverio López por una chuchilla arriba y camino real ...*”, el cual fue adquirido por la primera compareciente Margarita Parada, por herencia de su padre Dimas Parada y los demás, es decir, Antonia Dimas y Bricedida por herencia de su

madre María Gómez, verificándose con ello una falsa tradición derivada de la existencia de unos derechos y acciones herenciales.

Por otra parte, si bien la escritura No. 1471 de 7 de octubre de 1954 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, cita en su tradición la escritura pública No. 767 de 27 de junio de 1950 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, que dice estar debidamente registrada, fue solicitada a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, Boyacá, no obstante, de la búsqueda en los libros índice desde junio de 1950 hasta octubre de 1954 no fue posible su ubicación y comprobar con ello su registro, por lo tanto, no fue tenida en cuenta para el presente estudio.

Del mismo modo, se evidencia que la escritura pública No. 932 de 12 de diciembre de 1939 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, cita en su tradición la escritura 529 de 23 de junio de 1927 de la Notaría Primera de Sogamoso, la cual no cuenta con datos de registro o ruta de antiguo sistema, que permitan su ubicación en el registro inmobiliario. Por lo anterior, esta Delegada toma la decisión basada en el contenido del antecedente registral más antiguo encontrado en la cadena de tradición, es decir, la escritura pública No. 932 de 12 de diciembre de 1939 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, que determina la existencia del derecho real de herencia.

Ahora bien, la calificación de la anotación 1 del folio refiere a un código de pleno dominio, no obstante, conforme con el contenido de los antecedentes registrales antes analizados, se evidencia que el origen registral del predio deriva de unas sucesiones ilíquidas, es decir, de un acto de falsa tradición que no ha sido saneado, razón por la cual estaríamos ante un presunto error registral en el folio de matrícula.

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. 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 párrafo 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 095-115092 del Círculo de Registro de Sogamoso, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1940 con la inscripción en antiguo sistema de la escritura pública No. 932 de 12 de diciembre de 1939 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada en la Partida 1340 del 30 de junio de 1940, la cual es citada por la escritura pública No. 1471 de 7 de octubre de 1954 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada en el Libro 1B, Tomo 4, Folio 689, Partida 2140 del 30 de noviembre de 1954, que a su vez, es citada por la escritura 814 del 26 de junio de 1961 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, de “0125 COMPRAVENTA”, registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula; acto jurídico que fue inscrito en el registro inmobiliario el 25 de julio de 1961 y 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 Sogamoso, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-115092, 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 Sogamoso, 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 *18-11-2022*



**FELIPE CLAVIJO OSPINA**  
Superintendente Delegado para la Protección,  
Restitución y Formalización de Tierras