

**RESOLUCIÓN NÚMERO**  
**( 12870 )** DE 27-10-2022

“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria 092-2274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, 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.*

**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)

Código:  
CNEA - PO - 02 - FR - 08  
03 - 12 - 2020

*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 EZEDIEL FERNÁNDEZ ROBLES, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.534.571, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 092-2274, 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. 092-2274, identifica un predio rural, denominado “El Potrero”, ubicado en la vereda Divaquia del municipio de Beteitiva, departamento de Boyacá.

De acuerdo con el Sistema de Información de Registro 1 y 2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi se evidencia que el área del predio es de 1 hectárea con 2.500 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 Beteitiva, Boyacá, el cual, según el artículo Sexto, 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 etapa de 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. 092-2274 y la complementación de este, no es posible inferir la existencia del derecho real, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se registran en la complementación del folio, así:

*“01. ARAQUE, ENCARNACION, ADQUIRIÓ UNA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES A ARAQUE, JUAN; ARAQUE DONATO; ARAQUE RITA Y ARAQUE FLORINDA (EN LA SUCESIÓN ILÍQ. DE REYES SALUSTIANA) SEGÚN ESCRITURA 393 DE 20-12-1937, DE LA NOTARÍA DE BELÉN, REGISTRADA EL 24-01-38, EN EL LIBRO 1, FOLIO 18 VTO. N86. 02.- ARAQUE, ENCARNACION,ADQUIRIÓ LA OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES A CELY CARMEN ( EN LA SUCESIÓN ILÍQ DE CELYTRANSITO Y RIVERA CLEOTILDE) SEGÚN ESCRITURA 200 DE 30-09-41,NOTARÍA ÚNICA DE BELÉN, REGISTRADA EL 03-11-41,AL LIBRO 1, FOLIO 454 VTO. 1330.- 03.- REYES ARAQUE,JOSE ENCARNACION, ADQUIRIÓ OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES A ARAQUE, EDUARDO Y ARAQUE RITA( EN LA SUCESIÓN ILÍQUIDA DE REYSE SALUSTIANA) SEGÚN ESCRITURA 345 DE 27-08-50, DE LA NOTARÍA DE BELÉN, REGISTRADA EL 08-10-50, EN EL LIBRO 1, FOLIO 399, 1669.”*

Verificada la escritura pública No. 393 del 20 de diciembre de 1937 de la Notaria de Belén, Boyacá, registrada en el Libro 1, Folio 18, el 24 de enero de 1938, se encontró que esta, dispone: *“(...) En Santa Rosa de V a veintidós de enero de mil novecientos treinta y ocho 1938, se registró la escritura #393 de de 20 de diciembre de 1937, pasada ante el notario del circuito de Belén, Luis Antonio Reyes, por la cual Juan Araque, Donato, Rita y Flora de Araques, los dos primeros varones, viudo y casado respectivamente. los dos últimos casados, todos mayores de edad, vecinos el 1o. y las dos últimas de Beteitiva. y el 2o. Faseo venden a Encarnación Araque, varón, mayor de edad y vecinos de Beteitiva, por \$130m. legal un lote de terreno denominado "El Potrerito" vereda de Divaquia jurisdicción de Beteitiva. **el primero da parte que como gananciales le corresponde en el matrimonio con su finada esposa Dalustiana Reyes y los demás como hijos***

**legítimos**, sus derechos y acciones que le corresponden o puedan corresponderles en el lote antes citado y alinderado: ...(...)" (Énfasis fuera del texto original)

Así mismo, la complementación del folio de matrícula inmobiliaria No. 092-2274, menciona como segundo acto jurídico la escritura pública No. 200 del 30 de septiembre de 1941 de la Notaría Única de Belén, Boyacá, registrada en el Libro 1, Folio 454, el 03 de noviembre de 1941, la cual expone: "(...) por la cual Carmen Cely, mujer casada, mayor de edad y vecino de Beteitiva transfiere a título, de venta a favor de Encarnación Araque, varón casado, mayor de edad y de igual vecindad, es a saber: los derechos y acciones que le correspondan o puedan corresponderle **por herencia de sus finados padres Fausto Cely y Cleotilde Rivera**, vecinos que fueron de Beteitiva en donde fallecieron; un lote de terreno, llamado La Era, de la Cruz, vereda de Divaquia jurisdicción de Beteitiva y alinderado así: por el pie: ... (...)" (Énfasis fuera del texto original)

Finalmente, la precitada complementación señala como tercer acto jurídico la escritura pública No. 345 del 27 de agosto de 1950, registrada en el libro 1, folio 399, el 08 de septiembre de 1950, la cual dispone: "(...) por la cual Eduardo y Rita Araque, mayores y vecinos de Beteitiva, con... venden a José Encarnación Reyes, mayor y de igual ... la propiedad y dominio que tiene y posee en una orilla de terreno, del punto llamado "Momitaza", ubicado en vereda de Divaquia jurisdicción de Beteitiva. **Lo adquirió por compra a Juan Araque y herederos de Tránsito Cely, cuyas escrituras de compra fueron hechas en notaría de Belén el 12 de nobre de 1938, registrada el 3 de diciembre de 1938, partidas 1390, 648 y 563. libros 1. 2. y Cillo. folios 342, 153 y 175 Fm. 2o.** La segunda a Rita, una orilla de terreno que adquirió por herencia de su madre S. Reyes, sucesión sin liquidar y por tanto carece de título, vinculados en el lote llamado "El Potrerito" de la misma vereda y jurisdicción del anterior y alinderado en general así: por el pie... (...)" (Énfasis fuera del texto original)

El contenido anterior, cita escritura pública No. 363 con fecha 12 de noviembre de 1938, de la Notaría de Belén, Boyacá, registrada el 3 de diciembre de 1938, bajo las partidas 1390, 648 y 563. libros 1 y 2, folios 342, 153 y 175, la cual expone: "(...) por la cual Silenia, Carmen y Hortensia Cely, la 1a soltera, las dos siguientes casadas, venden a los conyuges Eduardo y Rita Araque, todos mayores y vecinos de Beteitiva, por ... **los derechos y acciones que les corresponden o puedan corresponderles por herencia de sus finados padres Tránsito Cely y Cleotilde Rivera** quienes fallecieron en este municipio, sucesión ilíquida, derechos y acciones exclusivamente vinculados en un globo

*de terreno denominado “Llano de Nilaza”, con su correspondiente casa pajiza, vereda de Divaquia, jurisdicción Beteitiva, y que generalmente se alindera... (...)* (Énfasis fuera del texto original)

En conclusión, la complementación del folio menciona que, el predio fue adquirido por partes, las cuales fueron analizadas anteriormente, donde fue posible comprobar que una de ellas, correspondiente a la escritura pública No. 393 del 20 de diciembre de 1937 de la Notaria de Belén, Boyacá, señala la venta de una porción adquirida por de gananciales, y las otras partes, por venta de derechos y acciones herenciales.

De acuerdo con lo expuesto, esta Delegada encuentra que en el predio figura titulares de derecho real de herencia, respecto de una parte del predio, y que 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.

Al respecto, es preciso señalar que los derechos gananciales conciernen a la parte que a cada uno de los cónyuges le corresponde cuando se liquida una sociedad conyugal, tal como lo determina el artículo 1774 del Código Civil. Es decir, el cónyuge sobreviviente goza del derecho a gananciales dentro de la sociedad formada con el causante, siempre y cuando ésta no haya sido disuelta y liquidada con anterioridad a la muerte de éste, o no se hayan firmado capitulaciones matrimoniales.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio 092-2274, 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 a la peticionaria, 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. 092-2274 del Círculo de Registro de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, por no cumplir con los supuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018.

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

**TERCERO.** - 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 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 <sup>27-10-2022</sup>



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

Proyectó: Esteban Ortiz – 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   
TDR: 400-20-2