



## Superintendencia de Notariado y Registro



### RESOLUCIÓN NÚMERO RES-2026-008083-6 9 de abril de 2026

*“Por medio del cual se niega la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 072-13312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá”.*

### **LA SUPERINTENDENTE DELEGADA 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, la Resolución interna No. 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:



## Superintendencia de Notariado y Registro

*“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”.*

Posteriormente, 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 subrogaron 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 estableció el nuevo procedimiento para la verificación de las matrículas inmobiliarias rurales dispuestas por el Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1º 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.”*

Por su parte, 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.

Ahora bien, 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 este no fue adquirido de conformidad con uno o varios de estos derechos, se deberá dejar constancia de ello y se procederá a negar la solicitud de existencia de derechos reales, ya que de



## Superintendencia de Notariado y Registro

inmediato se establece una duda de fondo sobre la naturaleza jurídica del bien, conforme a lo establecido en el artículo 7º, literal d) de la Resolución 01058 de 2020:

**“ARTICULO 7. ESTUDIO FORMAL DE LA SOLICITUD:** *Al iniciarse el estudio de la solicitud, se verificará la cadena traditicia del precio con anterioridad al 5 de agosto de 1974, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Decreto 0578 de 2018, surtiendo el siguiente trámite:*

*(...) 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, 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.”*

A su vez, el artículo 13 de la Resolución No. 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.”*

Teniendo en cuenta la norma en cita, 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. El señor Florentino Mendieta, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.950.105, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 11 de marzo de 2026, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 072-13312,



## Superintendencia de Notariado y Registro

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, entre ellos:

- a) Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria 072-13312. (2 folios)
- b) Certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá el 28 de febrero de 2024. (1 folio)
- c) Escritura Pública 340 del 1 de diciembre de 1928, expedida por la Notaría de Tinjacá. (3 folios)
- d) Escritura Pública 114 del 12 de octubre de 1980, expedida por la Notaría de Tinjacá. (5 folios)

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 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.072-13312, identifica un predio rural, denominado “El Higo”, ubicado en la vereda Resguardo Occidente del municipio de Ráquira, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la verificación realizada en el Sistema de Información de Registro 1 y 2, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – “IGAC” se evidencia que el área del predio es de 5.161 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 Ráquira, Boyacá, el cual, según el artículo 6°, está comprendida



## Superintendencia de Notariado y Registro



en el rango de 7 a 9 hectáreas; por lo tanto, 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.

En ese orden de ideas y 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.

Ahora bien, 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 el 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:** 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 7° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 072-13312, NO es posible inferir la existencia del derecho real en la tradición del predio de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales.

Que una vez revisado el FMI 072-13312, se encuentra en la anotación No. 01, la inscripción de la Escritura Pública No. 340 del 1 de diciembre de 1928, de la Notaria de Tinjacá, Boyacá, registrada el 24 de enero de 1929.

Que, una vez expuesta la cadena de tradición del predio objeto de la presente verificación, y previa recepción de los instrumentos públicos por parte de la de la



## Superintendencia de Notariado y Registro

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, esta Delegada procederá con su transcripción y respectivo análisis así:

**1. Escritura pública No. 340 del 1 de diciembre de 1928 de la de Tijacá, registrada el 24 de enero de 1929:**

*“(....) En Tinjacá al cuatro de junio de mil novecientos veintinueve se presenta la copia de la escritura número 340 de fecha primero de diciembre de mil novecientos veintinueve otorgada copia de la escritura número 340 de fecha primero de diciembre de mil novecientos veintiocho (...) comparecieron Valerio, Rosa y Cruz Puentes, el primero varón viudo, la segunda mujer céliba y a tercera mujer casada con Aparicio Puentes, todos mayores de edad y vecinos del municipio de Ráquira a quienes personalmente conozco y procedimiento la mujer casada con el expreso consentimiento de su esposo dijeron todos los exponentes: Primero que transfiere a título de venta a favor del señor Ascensión Mendieta varón casado, mayor y vecino del mismo municipio a quien igualmente conozco todos los derechos y acciones que tienen y puedan corresponder en un terreno denominado “El Pedregal” ubicado en la vereda de Resguardo Occidente jurisdicción de Ráquira y demarcado así: (...)*

*(...) Segundo: Que el terreno que venden lo adquirió el primero de los exponentes la **mitad como gananciales en la porción conyugal con su finada** esposa María Gaitán, y los dos últimos de los exponentes el resto del terreno lo adquirieron por herencia de su finada madre María Gaitán (...)* (Subrayado fuera de texto).

Del análisis realizado al instrumento publico atrás verificado, se encontró que, el predio denominado “El Higo”, anteriormente denominado “El Pedregal”, fue adquirido, por una parte, por el señor Valerio Puentes por gananciales en la porción conyugal de su finada esposa María Gaitán, y de otra parte las señoras Rosa y Cruz Puentes, por herencia de su finada madre María Gaitán.

Sumado a lo anterior, si bien esta Delegada revisó los antecedentes registrales mencionados en la Escritura Pública 114 del 12 de octubre de 1980, con la finalidad de validar la tradición del predio identificado con folio de matrícula 072-13312, se evidenció que:

- i) La Escritura Pública No. 374 del 22 de noviembre de 1909, está relacionada con la tradición del predio denominado “Chorrera”.
- ii) La Escritura Pública No. 149 del 7 de junio de 1920, corresponde a la tradición del predio denominado “La Oyada” identificado con el folio de matrícula 072-13311.

Por lo tanto, el antecedente que sirvió de base para el estudio de la tradición del bien inmueble denominado “El Higo” con folio de matrícula inmobiliaria 072-11312,





## Superintendencia de Notariado y Registro

fue la Escritura Pública No. 340 del 01 diciembre de 1928 de la Notaría de Tinjacá, como se mencionó anteriormente.

De acuerdo con la verificación realizada, esta Delegada encuentra que 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.

Al respecto, resulta indispensable precisar que los derechos gananciales no constituyen derechos reales, en la medida en que no recaen de manera inmediata y directa sobre una cosa determinada, sino que corresponden a un derecho de contenido patrimonial abstracto, cuyo objeto es la eventual participación en el saldo de la masa común, la cual únicamente se concreta a través de la liquidación formal de la sociedad conyugal.

En efecto, mientras no se adelante la liquidación de la sociedad conyugal y no se produzca una adjudicación específica, los llamados gananciales no otorgan titularidad real sobre un bien inmueble determinado, ni generan una cuota parte susceptible de inscripción autónoma en el folio de matrícula inmobiliaria.

Ahora bien, entendiendo que los gananciales no es uno de los derechos reales que enuncia el artículo 665 del Código Civil, no se puede proceder a verificación de que trata el Decreto 578 de 2018, ya que las condiciones para ello o se cumplen en la tradición del predio objeto de estudio.

Es importante señalar que, aunque el estudio haya resultado en una negativa al no determinarse la existencia de derechos reales de conformidad con el artículo 665 del Código Civil sobre su predio, esto en ningún caso afectara el proceso de formalización y/o saneamiento que se vaya efectuar sobre el predio ante las autoridades judiciales o la máxima autoridad de tierras-ANT.

De otra parte, se evidencia que, en el folio 072-13312, si bien en la anotación No. 1 el modo de adquisición se registra el código 101 de compraventa, se evidencia que la tradición del predio denominado “El Higo”, corresponde a una falsa tradición por haberse adquirido de una parte por gananciales y de otra parte por herencia, en tal sentido, el modo de adquisición de la primera anotación incurre, presuntamente en un error registral.

De conformidad con lo expuesto, se informa que no se cumplen los supuestos para que proceda lo dispuesto en el Decreto 0578 de 2018, razón por la cual, se procederá a la negación de la solicitud de verificación de la existencia de derechos



## Superintendencia de Notariado y Registro

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. 072-13312 del Círculo de Registro de Chiquinquirá, 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 Florentino Mendieta, si a ello hay lugar.

**TERCERO.** - Notifíquese esta decisión al peticionario al correo electrónicos [rafaelrodriguezsociados@gmail.com](mailto:rafaelrodriguezsociados@gmail.com) de conformidad a lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En caso de que el correo dispuesto para dicha notificación genere no aceptación o devolución, se procederá a notificar por aviso la presente decisión de conformidad a lo dispuesto en el artículo 69 del CPACA.

**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.

Dada en Bogotá, D.C. a los

**NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**NATALIA SANCHEZ MARTINEZ**





## Superintendencia de Notariado y Registro



Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras  
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de  
Tierras

### Documento Firmado Electrónicamente

**Anexo:** No

**Copia** ANGIE TOVAR; ANGELICA DUQUE

**Elaboró:** ANGELICA DUQUE / SDC

**Revisó:** NATAN FELIPE BERNAL QUIROZ/SDC. ANGIE NATALIA TOVAR HURTADO / SDC

**Aprobó:** ANGIE NATALIA TOVAR HURTADO/SDC. NATAN FELIPE BERNAL QUIROZ / SDC