



Superintendencia de Notariado y Registro



RESOLUCIÓN NÚMERO RES-2026-008084-6 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. 072-11003 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.”



Superintendencia de Notariado y Registro

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”.

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



Superintendencia de Notariado y Registro

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 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 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.



Superintendencia de Notariado y Registro

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 Aldemar Eulises Romero Castellanos, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.300.139, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 20 de marzo de 2026, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 072-11003, 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) Copia de la Escritura Pública 747 del 4 de diciembre de 1957, Notaría Segunda Principal del Circuito. (5 folios)
 - b) Copia de la Escritura Pública 244 del 2 de mayo de 1980, Notario Segundo Principal del Circuito. (3 folios)
 - c) Copia del Certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 072-11003. (3 folios)
 - d) Copia de la Escritura Pública 605 del 31 de mayo de 2002, Notaria Segunda del Circulo de Chiquinquirá. (8 folios)
 - e) Copia de la Escritura Pública 1309 del 1º de septiembre de 2005, Notaría Primera de Chiquinquirá. (10 folios)
 - f) Copia del Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, expedida el 12 de mayo de 2025. (4 folios)
 - g) Copia de la Factura predial No. 202506772 del 29 de enero de 2025, expedida por el municipio de Chiquinquirá.

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:



Superintendencia de Notariado y Registro



- 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. 072-11003, identifica un predio rural, denominado “La Esperanza”, ubicado en la vereda La Mesa del municipio de Chiquinquirá, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la verificación realizada en el certificado de tradición en la descripción de cabida y linderos, se evidencia que el área del predio es de 3 hectáreas con 2000 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 Chiquinquirá, Boyacá, el cual, según el artículo 6°, está comprendida 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.

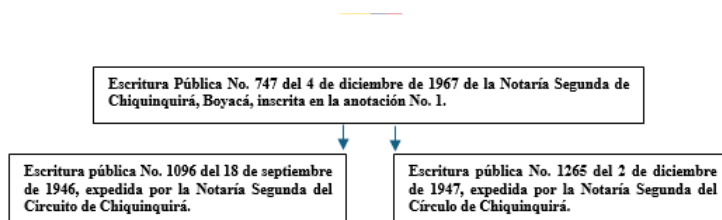


Superintendencia de Notariado y Registro

- 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 7° de la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, así:

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 072-11003 y la complementación de este, NO es posible inferir la existencia del derecho real en la tradición del predio de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, de conformidad con la Escritura Pública No. 1096 del 18 de septiembre de 1946 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, Boyacá, registrada en el Libro 1 Par, Tomo 4, Folio 464, Partida 2142 del 03 de octubre de 1946, y la Escritura Pública No. 1265 del 02 de diciembre de 1947 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, Boyacá, registrada en el Libro 2, Folio 594, Partida 138, Tomo 1, del 28 de febrero de 1948, que se encuentran en el campo de la complementación y que son citadas, ambas, por la Escritura Pública No. 747 del 4 de diciembre de 1967 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, Boyacá, inscrita en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria, como “610 ENAJENACIÓN DE DERECHOS HERENCIALES”.

Que una vez revisado el FMI 072-11003, incluyendo el campo de la complementación se encuentra la siguiente cadena de tradición:



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 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, esta Delegada procederá con su transcripción y respectivo análisis, teniendo en cuenta que, conforme a la complementación del folio, el predio se adquirió de dos formas, en el siguiente orden:

- 1. Escritura pública No. 1096 del 18 septiembre de 1946 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá:**

“(....) En Chiqqrá a tres de octubre de mil novecientos cuarenta y seis se registró la copia de la escritura número mil noventa y seis -1096- de fecha



Superintendencia de Notariado y Registro

diez y ocho de septiembre del año en curso otorgado en la Notaría 2ª de este circuito en la consta comparecieron Crecensia López, mujer casada, Jesús López, varón viudo, Ignacio López, varón soltero, y Eusebio López, varón casado por una parte, y por la otra, José Briceño, varón casado (...), mayores de edad y vecinos de este municipio, otorgaron y dijeron los tres primeros exponentes: que dan en venta real y efectiva a favor de señor José Briceño, es a saber: **los derechos y acciones que le corresponden o le puedan corresponder, sin reserva alguna, en la sucesión e ilíquida e intestada de Rosa Espitia, muerta antes de 1942 en su calidad de hijos legítimos de la causante y que esta a su vez heredó a su madre Buenaventura Espitia y está en la partición verificada entre ella y otros, conforme aparece en la escritura #265 de fecha 8 de junio de 1.916,** otorgada en la Notaría 1ª de este circuito, vinculados los derechos y acciones en un globo de terreno denominado “Portachuelo” en la vereda de la Mesa de este municipio y alinderado en el globo de terreno donde están radicados los derechos y acciones generalmente así: (....)”

(...) Eusebio López da en venta real y efectiva a favor del mismo comprador, José Briceño los derechos herenciales que le corresponde o puedan corresponderle, sin reserva alguna, en la doble sucesión ilíquida e intestada, de Leovigildo López y Patrocinio López, fallecidos antes de 1942, en su calidad de padre legítimo de los causantes y vinculados dichos derechos herenciales en el mismo inmueble que se alinderó anteriormente, el comprador es yerno de Eusebio López y con los demás cuñados y los varones tienen definida su situación militar. Se incluye en esta venta una casa de paja (...)” (Subrayado fuera de texto).

Del análisis realizado al instrumento público atrás verificado, sobre esta primera forma de adquirir el predio, se encontró que el señor José Briceño, adquirió los derechos herenciales que les correspondían a los señores Crecensia López, Jesús López, Ignacio López y Eusebio López, sobre un predio denominado “Portachuelo”, por lo cual, este antecedente registral señala como acto jurídico inicial una transferencia de derechos herenciales. Sin perjuicio de lo anterior, se debe analizar la segunda forma por la cual se adquirió el predio objeto de estudio

2. Escritura pública No. 1265 del 2 de diciembre de 1947 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá:

“(...) En Chiquinquirá a veintiocho (28) de febrero de mil novecientos cuarenta y ocho (1948) se registró la escritura número mil doscientos sesenta y cinco (1265) de fecha dos de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete otorgada en la notaría segunda de este circuito en la cual consta



Superintendencia de Notariado y Registro

*comparecieron los señores Silvano Castro casado, Circunción López, mujer casada, por una parte y por otra: José Briceño varón, casado (...), mayores de edad y vecino de este municipio, a quienes conozco personalmente de lo cual doy fe otorgaron y dijeron los dos primeros comparecientes: Silvano Castro transfiere a título de venta real y efectiva a favor de José Briceño, **los derechos y acciones gananciales que hubo por compra a Eusebio López, conforme consta en la escritura # 569 del 15 de mayo de 1.946 de la Notaría 2ª de este círculo, provenientes dichos derechos y acciones en la sucesión de la esposa del señor Eusebio López; causante llamada Rosa Irene Espitia, fallecida antes de 1942, más los derechos y acciones que junto por compra al mismo Eusebio López por el título ya citado, provenientes dichos derechos y acciones de la sucesión de Antonio López, quien era hijo de Eusebio López, más los derechos y acciones que hubo por compra a Daniel López, Espitia por medio del título ya citado, proveniente de la madre del citado Daniel López Espitia, causante llamada Rosa Espitia**, antes nombrada, y vinculados todos los derechos y acciones en un terreno alindado con el nombre de “La Esperanza”, ubicado en la vereda de La Mesa, de este municipio que la causante Irene Espitia, hubo por adjudicación que se le hizo en la partición de bienes comunes llevados a cabo entre ella y otro, conforme consta de la escritura #275 de 8 de junio de 1.916, de la Notaría 1ª de este circuito. Y el terreno se alindera generalmente así: (...)*

(...) La compareciente Circunción López transfiere a título de venta real y efectiva a favor del mismo comprador José Briceño, los derechos y acciones herenciales que tiene y le corresponden por herencia de su finada madre la causante tantas veces citada Rosa Irene Espitia, y que están vinculados en el mismo globo de terreno general, que se alindó generalmente. (Subrayado fuera de texto).

Del análisis realizado al instrumento público atrás citado, se encontró que el señor José Briceño, adquirió por compra a Silvano Castro un predio denominado “La Esperanza”, proveniente de los derechos y acciones gananciales que hubo por compra del señor Silvano Castro a Eusebio López, así mismo, se evidencia la compra a la señora Circunción López los derechos y acciones herenciales que le correspondían.

Así las cosas, de acuerdo con la verificación realizada en el caso objeto de estudio, 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,



Superintendencia de Notariado y Registro

comprobarándose 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.

En este sentido, 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 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 reales de conformidad con el artículo 665 del Código Civil; y se ordenará comunicar lo resuelto a 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. 072-11003 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 señor Aldemar Eulises Romero Castellanos, si a ello hay lugar.



Superintendencia de Notariado y Registro

TERCERO. - Notifíquese esta decisión al peticionario al correo electrónico herotor@hotmail.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

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 ANGELICA DUQUE; ANGIE TOVAR

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