



Superintendencia de Notariado y Registro



RESOLUCIÓN NÚMERO RES-2026-008817-6 16 de abril de 2026

“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-129946 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá”

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”.

Que por medio de la Resolución 1058 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.

De otra parte, 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.

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; esto mediante el análisis jurídico registral que se realiza a los antecedentes registrales que figuran como parte de la cadena de tradición de los predios objeto de verificación.

I. HECHOS

1. La señora Mary Luz Guerrero Galindo identificada con cédula de ciudadanía No. 40.014.947 de Tunja, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 18 de marzo de 2026, solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-129946, 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:
 - a) Copia del certificado de tradición matrícula inmobiliaria 070-129946 del 18 de marzo de 2026. (2 folios)
 - b) Copia de la Escritura Pública No. 1280 del 11 de octubre de 1972 Notaría Primera del Circuito de Tunja. (5 folios)
 - c) Copia del Documento de análisis títulos históricos elaborado por la Agencia Nacional de Tierras sin fecha. (15 folios)
 - d) Copia del Certificado catastral nacional del 6 de marzo de 2026 sin folio de matrícula asociado.

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. 070-129946, identifica un predio rural, denominado “El Pedregal”, ubicado en la vereda Centro del municipio de Oicatá, departamento de Boyacá.



Superintendencia de Notariado y Registro



De acuerdo con la verificación realizada en la Escritura Pública No. 1280 del 11 de octubre de 1972, expedida por la Notaría Primera de Tunja, en la tercera página de la escritura, se evidencia que el área del predio es de 2 hectáreas con 8.000 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 Oicatá, Boyacá, el cual, según el artículo 6º, está comprendida en el rango de 7 a 10 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 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.

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 información registral y la manifestación bajo gravedad de juramento de 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 en principio no se pudo constatar en el análisis espacial realizado con base a los datos abiertos dispuesta por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, ya que no fue posible ubicar el predio objeto de la presente verificación, sin embargo, si se logró ubicar la vereda Centro, en la cual se encuentra ubicado; encontrándose que la misma no presenta traslape con zonas de resguardos indígenas, comunidades negras o al interior de zonas de Parques Nacionales Naturales, aunado a lo anterior, esta Delegada partiendo de la buena fe se acoge a la manifestación juramentada del solicitante y valida que el predio en mención no presenta ningún tipo de traslape.

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

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 070-129946 y la complementación de este, se infiere la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales.



Superintendencia de Notariado y Registro

Que una vez revisado el FMI 070-129946, incluyendo el campo de la complementación se encuentra, en su primera anotación, la inscripción de la Escritura Pública No. 309 del 21 de marzo de 1952 de la Notaria Primera de Tunja, Boyacá, registrada el 15 de abril de 1952.

Conforme a lo anterior, y previa recepción del instrumento público por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, esta Delegada procederá con su transcripción y respectivo análisis en el siguiente orden:

1. Escritura pública No. 309 del 21 de marzo de 1952 de la Notaria Primera de Tunja, Boyacá, Registrada el 15 de abril de 1952 al cual señala que:

*“(....)Tunja, abril 15 de mil novecientos cincuenta y dos (1952) por escritura número 309 de fecha marzo 21 de mil novecientos cincuenta y uno (1951) Notaría Segunda de Tunja. Hermelinda Pulido soltera, mayor vecina de Oicatá da en venta a Reyes Usgame (....) vecino de Oicatá. **Los derechos y acciones que le corresponden por herencia de su madre Emilia Usgame sucesión sin liquidar, radicados dichos derechos en un lote de terreno denominado “El Pedregal” vereda de centro jurisdicción de Oicatá.** Alinderado así: por un costado, con uno de Aníbal Pulido. Por otro, con uno de Gerardo González, por otro con la iglesia de Oicatá, y con herederos de José Arandía, por el último costado con tierras de la iglesia de Oicatá la vendedora se reserva los usufructos por los días de su vida. La venta es por quinientos pesos (\$500) (...)”* (Subrayado fuera de texto).

Del análisis realizado al instrumento publico atrás verificado, se encontró que señora Hermelinda Pulido adquirió el predio denominado “El Pedregal” por herencia de su madre Emilia Usgame, ubicada en la vereda de centro jurisdicción de Oicatá. Dichos derechos herenciales corresponden a una sucesión ilíquida tal y como se evidencia en la transcripción de la Escritura Pública, en tal sentido la señora Hermelinda Pulido no ostenta el derecho de dominio pleno sobre el inmueble, toda vez que, dicho derecho no se ha consolidado mediante el correspondiente proceso de sucesión debidamente inscrito, configurándose así una situación de falsa tradición, derivada de la titularidad del derecho real de herencia, el cual , conforme a lo dispuesto en el artículo 665 del Código Civil, constituye un derecho real, aunque distinto de dominio.

Resulta menester aclarar que los datos de registro que se encuentran en la complementación del folio de matrícula inmobiliaria No. 070-129946 corresponden a la Escritura Pública No. 309 del 21 de marzo de 1952 expedida por la Notaría Segunda de Tunja, Boyacá, registrada el 15 de abril de 1952, por lo tanto, no existe tradición anterior que permita ampliar la cadena de tradición del predio.

En cuanto al titular del derecho de herencia que se verifica mediante esta resolución, se precisa que esta entidad NO está identificando actuales titulares de dominio sobre el predio con FMI 070-129946, ni esta está saneando la propiedad del predio, ni mucho menos está ejerciendo actos de formalización sobre el mismo.



Superintendencia de Notariado y Registro

Mediante el proceso que regula la implementación del Decreto 0578 del 2018 solo se está exponiendo un estudio exhaustivo de la cadena de tradición del predio requerido; estudio que, de ser el caso, podrá apoyar a las autoridades judiciales o a la máxima autoridad de tierras-ANT, para la legalización de los inmuebles en Colombia.

No obstante, se advierte que las autoridades referenciadas gozan de plena autonomía en sus decisiones, pues, la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, nació con el fin de atender en materia registral, las obligaciones en el marco de los procesos de restitución, protección y formalización de la propiedad inmobiliaria, en un ejercicio de inspección, vigilancia y control sobre el servicio público registral en los predios rurales en Colombia.

Teniendo en cuenta lo descrito, y lo preceptuado en la Resolución 01058 del 05 de febrero de 2020, esta Delegada informa que es necesario 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 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 070-129946 del Círculo de Registro de Tunja, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la Escritura Pública No. 309 del 21 de marzo de 1952 de la Notaría Segunda de Tunja, Boyacá, registrada en la anotación No. 1 registrada el 15 de abril de 1952.

SEGUNDO. - Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-129946, 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”.



Superintendencia de Notariado y Registro

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 esta decisión a la peticionaria Mary Luz Guerrero Galindo al correo electrónico mycging@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.

QUINTO. - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, 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.

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. NATAN FELIPE BERNAL QUIROZ / SDC

Aprobó: ANGIE NATALIA TOVAR HURTADO/SDC. NATALIA SANCHEZ MARTINEZ / SDC