



## Superintendencia de Notariado y Registro



### RESOLUCIÓN NÚMERO RES-2026-008829-6 16 de abril de 2026

*“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No.083-18955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá, 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:

*“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*

Página | 1



## Superintendencia de Notariado y Registro

*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.

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



## Superintendencia de Notariado y Registro

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 Edith Tatiana Guerrero Vargas, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.052.916.396, mediante escrito radicado ante esta Delegada el 29 de abril de 2024 solicitó la verificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 083-18955, 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 de matrícula inmobiliaria 083-18955 del 24 de abril de 2024. (5 Folios)
  - b) Copia de la Escritura Pública No. 554 del 27 de noviembre de 1945 de la Notaría Segunda Principal del Circuito de Ricaurte. (10 folios)
  - c) Copia de la Escritura Pública No. 198 del 19 de febrero de 1992 de la Notaría Primera del Círculo de Moniquirá. (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 la peticionara, 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. 083-18955, identifica un predio rural, denominado “La Quinta”, ubicado en la vereda Centro de Gachantivá del municipio de Gachantivá, departamento de Boyacá.

De acuerdo con la verificación realizada en el Sistema de Información Catastral R1 y R2, administrado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, se evidencia que el área del predio es de 4.310 metros cuadrados, es decir, se trata de un predio que no supera el



## Superintendencia de Notariado y Registro

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 Moniquirá, Boyacá, el cual, según el artículo 6º, 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, además, figura en las anotaciones 10 y 13 del folio de matrícula 083-18955 inscripciones de sentencias judiciales que sanearon de manera parcial la situación jurídica del predio objeto de estudio, así:

- Anotación No. 10 sentencia del 31 de agosto de 2011 del Juzgado Cuarto Civil Circuito de Tunja, Modo de Adquisición: 0412 demanda en proceso de pertenencia a favor de Clara Cecilia Saiz Puentes, extensión 15-690m2 folio de matrícula inmobiliaria segregado 083-39078.
- Anotación No. 13 sentencia del 29 de junio de 2017 del Juzgado Promiscuo Municipal de Gachantivá, Modo de Adquisición: 0131 declaración judicial de pertenencia – sucesión a favor de la señora Ana Adelina Agudelo Suarez, extensión 4.085m2 folio de matrícula inmobiliaria segregado 083-43319.

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 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 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 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:



## Superintendencia de Notariado y Registro

Verificadas las inscripciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 083-18955, se procede a realizar el estudio la parte del predio que presuntamente sigue en falsa tradición, por cuanto como se mencionó anteriormente, dentro del folio de matrícula se evidenciaron las inscripciones de sentencias judiciales que sanearon de manera parcial la situación jurídica del predio, por lo tanto, se continua con el estudio respecto al predio “La Quinta”, pues se infiere la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales, como se mencionará a continuación.

Que una vez revisado el FMI 083-18955, se encuentra la inscripción de la escritura pública No. 554 del 27 de noviembre de 1945 de la Notaría Segunda de Moniquirá, Boyacá, la cual, conta en la anotación No. 1 registrada el 11 de febrero de 1946.

Conforme a lo anterior, previa recepción de los instrumentos públicos por parte de la peticionaria, esta Delegada procederá con su transcripción y respectivo análisis en el siguiente orden:

**1. Escritura pública No. 554 del 27 noviembre de 1945 de la Notaría Segunda de Moniquirá, registrada el 11 de febrero de 1946:**

*“(…)En la ciudad de Moniquirá, cabecera del circuito notarial de este nombre, provincia de Ricaurte, departamento de Boyacá, República de Colombia, a veintisiete de noviembre de mil novecientos cuarenta y cinco, ante mi Tomás Beltrán Notario Segundo Principal de este Circuito y de los testigos instrumentales señores Caupolicán Fandiño a y Miguel Buitrago S., quienes reúnen las exigencias del Artículo 2.586 del C.C, comparecieron los señores CHIQUINQUIRA PUENTES, FELIX PUENTES, FIDELIGNA PUENTES, GUILLERMO PUENTES Y BARBARA PUENTES Y AGUSTINA SAENZ viuda de PUENTES, mayores de edad, (...) , otorgaron y dijeron: Que los otorgantes son dueños y poseedores en común y proindiviso de un lote de terreno ubicado en la vereda de LOMA DE PAJA, de la jurisdicción de Gachantivá demarcado por los siguientes linderos (...).*

*(...) Que este terreno lo adquirieron los otorgantes **por herencia de su finado padre LIBORIO PUENTES, cuyo juicio de sucesión no se ha liquidado, pero sí se hallan cubiertos los derechos del Lazareto como lo demuestran con la boleta respectiva** que se insertará. Que no deseando continuar en la indivisión de este terreno, de común acuerdo los otorgantes han convenido en partirlo, adjudicando su porción a cada uno, para lo cual se asesoraron de un partidador competente, quien hizo la mensura respectiva y distribuyó a cada herederos los siguientes lotes (...) **LOTES ADJUDICADOS A FIDELIGNA PUENTES (...) EL DENOMINADO “LA QUINTA”**, demarcado así: por el oriente, se toma de un mojón colocado al pie de un roble en la cima o ceja de la peña de Patiño, por toda la ceja de la peña hasta la rastra o camino de madera, continua esta hasta encontrar el camino público de Patiño, lindando por este costado con de herederos de Abraham Sáenz; por el sur, de aquí camino abajo la punta de un cimientito de piedra, continua esta cimientito hasta la terminación en una loma en donde forma ángulo, de aquí vuelve en recta a*



## Superintendencia de Notariado y Registro

*dar a un mojón al pie de un chovo (árbol) que se encuentra a la orilla del camino público, camino abajo a dar a un mojón colocado a su orilla en una hoyada, lindando por este costado terrenos de Marcos Corredor y camino al medio, con de Sergio Sáenz; por el occidente, de aquí vuelve en recta por toda la falda a dar a un mojón colocado en la cuchilla al pie de un candelillo (árbol), lindando por este costado con terrenos de Dionicio Sáenz y la adjudicataria; por el norte, de aquí en recta a dar al roble primer lindero y encierra, lindando con de Dionicio Sáenz y la adjudicataria. (...)"*

Del análisis del instrumento público previamente verificado, se establece que el predio denominado "La Quinta", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 083-18955, fue adquirido por la señora Fidelfina Puentes a título de herencia del causante, el señor Liborio Puentes, quien era su padre. No obstante, dicho antecedente registral solo señala que la respectiva sucesión se encuentra ilíquida, por cuanto en el folio de matrícula inmobiliaria no obra la inscripción de la liquidación y adjudicación de la sucesión. En consecuencia, la señora Fidelfina Puentes no adquirió el derecho de dominio pleno sobre el inmueble, toda vez que, dicho derecho no se ha consolidado mediante el correspondiente proceso sucesoral 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 del dominio.

Sin perjuicio de lo anterior, se evidencia que sobre el inmueble objeto de estudio se adelantó un proceso de adjudicación y liquidación de la comunidad de derechos y acciones dentro de la sucesión del causante Liborio Puentes, conjuntamente con otros predios, con el propósito de efectuar la partición amigable de un lote de terreno ubicado en la vereda Loma de Paja, el cual se encontraba en estado de comunidad y proindiviso con los señores Chiquinquirá Puentes, Félix Puentes, Guillermo Puentes, Bárbara Puentes, Fidelfina Puentes y la señora Agustina Sáenz, viuda de Puentes. Lo anterior da cuenta de la existencia de una comunidad sucesoral y del ejercicio de derechos derivados de la calidad de herederos, sin que ello comporte, por sí mismo, la adquisición del dominio individual y exclusivo sobre el predio identificado con el citado folio de matrícula inmobiliaria.

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 083-18955, ni esta está saneando la propiedad del predio, ni mucho menos está ejerciendo actos de formalización sobre el mismo.

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





## Superintendencia de Notariado y Registro

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 resolutiva.

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 083-18955 del Círculo de Registro de Moniquirá, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la Escritura Pública No. 554 de la Notaría Segunda de Moniquirá registrada en la anotación No. 1 el 11 de febrero de 1946.

**SEGUNDO.** - Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 083-18955, 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 esta decisión a la peticionaria Edith Tatiana Guerrero Vargas al correo electrónico marfo9093@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.



## Superintendencia de Notariado y Registro

**QUINTO.** - Remítase la presente decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Monquirá, 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. ANGIE NATALIA TOVAR HURTADO / SDC

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