



## Superintendencia de Notariado y Registro



### RESOLUCIÓN NÚMERO RES-2026-009969-6 28 de abril de 2026

*“Por medio de la cual se niega la solicitud de verificación de existencia de derechos reales y apertura de folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, 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.”*



## 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 subrogan 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 establece 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.” (Subraya fuera de texto original)*

Ahora bien, conforme con lo señalado en el artículo 9º, literal b), de la mencionada Resolución, en caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, se dispondrá a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del inmueble, de su apertura, así:

*“En caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, solicitar al Registrador de Instrumentos Públicos su apertura, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 48 de la Ley 1579 de 2012.*



## Superintendencia de Notariado y Registro

*En este caso, se deberá ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos el traslado de los actos jurídicos debidamente registrados en los libros del antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria actual.”*

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, sí 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 inmediato se establece una duda de fondo sobre la naturaleza jurídica del bien, conforme a lo establecido en el artículo 7, 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 predio 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”.*

De otra parte, con el Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018 busca establecer sí después de verificadas 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 al predio.

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*



## Superintendencia de Notariado y Registro

*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.

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. La señora MARÍA DEL CARMEN ROJAS ACERO identificada con cédula de ciudadanía No. 23.448.994, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó se determine la existencia de titulares de eventuales derechos reales, a través de inscripciones en libros de antiguo sistema 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 de la Escritura Pública No. 220 del 18 de marzo de 1954 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá.
  - b) Copia de la Escritura Pública No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Única de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá
  - c) Copia de la respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, en solicitud de apertura de Folio de Matricula.

Sin embargo, para la verificación del presente estudio, solo se tendrán en cuenta, aquellos documentos que tienen relación directa sobre el predio solicitado.



## Superintendencia de Notariado y Registro

- De acuerdo con la documentación aportada por el peticionario, así como sus manifestaciones, se identificó que el predio objeto de la solicitud es el identificado en la Escritura Pública No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, Registrada en el Libro 1, Tomo 3, Pagina 170, Partida 1658 del 25 de octubre de 1955.

### II. VERIFICACIÓN

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 se define el nuevo procedimiento para la aplicación del Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018, en la forma que se indica a continuación:

- 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 la Escritura Pública No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en el Libro 1, Tomo 3, Página 170, Partida 1658 del 25 de octubre de 1955 y que hace referencia a un predio denominado “El Hoyo del Llano”, ubicado en la vereda Dinamón del municipio Corrales, del departamento de Boyacá.

La descripción de los linderos del predio puede ser cotejados en la Escritura Pública No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en el Libro 1, Tomo 3, Página 170, Partida 1658 del 25 de octubre de 1955.

De acuerdo con la verificación realizada en la escritura pública No. No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se encuentra debidamente registrada se evidencia que el área del predio es de 2 fanegadas correspondiente a 1 hectárea con 2.860 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 Corrales, Boyacá, el cual, según el artículo 6, está comprendida en el rango de 25 a 30 hectáreas; por lo tanto, el



## Superintendencia de Notariado y Registro

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.

Según 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 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 en antiguo sistema 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 revisada la Escritura Pública No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, se encuentra debidamente registrada en el Libro 1, Tomo 3, Página 170, Partida 1658 del 25 de octubre de 1955, se puede identificar que la misma cita la siguiente línea de tradición:





## Superintendencia de Notariado y Registro



**No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Tomo 3, Pagina 170, Partida 1658 del 25 de octubre de 1955**



Escritura pública No. 220 del 18 de marzo de 1954 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Página Partida 1176 del 2 de junio de 1954

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 Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, esta Delegada procederá con su transcripción y respectivo análisis en el siguiente orden:

1. **Escritura Pública No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Tomo 3, Página 170, Partida 1658 del 25 de octubre de 1955:**

*“(…) En Santa Rosa de V. a veinticinco de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco, **se registra la escritura N° 622 pasada en la Notaria de este circuito el 17 de septiembre último en la cual HERMINIA ROJAS (...) vende (...) a favor de MARCOS ROJAS (...) un terreno denominado “El Hoyo del Llano” (...) mide dos fanegadas ubicado en la vereda de Didamón en Corrales, y demarcado: (...) adquirido por compra a Isidro y Carmen Rojas por esc. # 220 de 18 de marzo de 1954 notaría 1° Santa Rosa, registrada el 2 de julio de 1954 partidas 1176 – 611 y 481, libros 1°, 2° y de Causas Mortuorias Matricula Tomo 6° pag. 246, isidro y Carmen por herencia de su madre Tránsito Cely (...)**”* (Énfasis fuera del texto)

Del análisis realizado al instrumento público atrás verificado, se encontró que la señora Herminia Rojas vende a favor de Marcos Rojas, un predio que fue adquirido por la exponente vendedora por Isidro Rojas y Carmen Rojas por medio de la Escritura Pública No. 220 del 18 de marzo de 1954 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Página Partida 1176 del 2 de junio de 1954, por esto, al encontrarse tradición anterior, esta debe ser verificada a continuación.



## Superintendencia de Notariado y Registro

2. Escritura pública No. 220 del 18 de marzo de 1954 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Página 246, Partida 1176 del 2 de junio de 1954:

*“(…) En Santa Rosa de Viterbo a dos de junio de mil novecientos cincuenta y cuatro, se registra la copia de la E# 220 de 18 de marzo de 1954 Notaría 1° de aquí, por la cual los cónyuges **Isidro Rojas y Carmen Rojas** (...) dijeron: **Que venden a los hijos del primero, señores Herminia Jesús, Moisés y Rafael Rojas**, (...) los derechos de dominio, propiedad y posesión, que tienen los exponentes vendedores en un terreno denominado “Guascas” ubicado en la vereda de Didamon de la jurisdicción de Corrales **terreno que está en un solo globo, con los derechos hereditarios de la finada madre de los hijos a quienes se les escritura, señora Transito Cely, lo mismo que por derechos gananciales le puedan corresponder al vendedor Rojas y herencia de los ya dichos escriturarios** (...) que está encerrado por los siguientes linderos generales (...) el vendedor les ha hecho el reparto del globo de terreno alinderado, a sus hijos nombrados a su satisfacción y por partes iguales reservándose el derecho de herencia que le corresponde a los hijos ya finados llamados Luis Alejandro y María del Carmen Rojas, por lo que exige que se le aclara en la escritura (...) cuyos lotes se discriminan por si adjudicatario condiciones y alinderaciones así: Lote Número 5° se adjudica a la señora Herminia Rojas (...) y se denomina “El Hoyo del Llano” correspondiendo dentro de los siguientes linderos: (...)” (Énfasis fuera del texto)*

Del análisis realizado al instrumento publico atrás verificado, se pueda evidenciar una transferencia de unos derechos gananciales y herenciales por parte de Isidro Rojas a favor de Herminia, Jesús Moisés y Rafael Rojas, predio que fue adquirido por el exponente vendedor, en sociedad conyugal en su primer matrimonio con Transito Cely, sucesión sin liquidar, lo anterior se logra determinar que los vendedores no eran los titulares del dominio del terreno, solo eran titulares de unos derechos gananciales y herenciales.

De acuerdo con el contenido del instrumento público, 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.

Ahora bien, entendiendo que los gananciales son los bienes que recibe uno de los cónyuges luego de ser liquidada la sociedad conyugal, y que a cada uno le





## Superintendencia de Notariado y Registro

corresponde una parte luego de haber pagado el pasivo que haya quedado de la sociedad. Es decir, el cónyuge sobreviviente goza del derecho a gananciales dentro de la sociedad formada con el causante, siempre y cuando está no haya sido disuelta y liquidada con anterioridad a la muerte de este, o no se hayan firmado capitulaciones matrimoniales, y como, este no es uno de los derechos reales que enuncia el artículo 665 del Código Civil, no se puede proceder la verificación de que trata el Decreto 578 de 2018, ya que las condiciones para ello no 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 NO debe interpretarse como un obstáculo. El mencionado acto administrativo no impide que usted pueda continuar con el proceso de saneamiento de su predio, por el contrario, esta Resolución sirve como medio probatorio ante la Agencia Nacional de Tierras-ANT, y con base en esto solicitar la clarificación de la propiedad mediante un proceso legal el que buscara resolver la incertidumbre de la propiedad.

De conformidad con lo expuesto, al establecerse que del estudio de la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 072-17460, 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 y apertura de folio de matrícula inmobiliaria, respecto de las inscripciones en antiguo sistema del Círculo de Registro de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, de acuerdo con el contenido de la escritura pública No. 220 Escritura pública No. 220 del 18 de marzo de 1954 de la Notaría Primera de Santa Rosa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Página 246, Partida 1176 del 2 de junio de 1954 citada por la Escritura Pública No. 622 del 17 de septiembre de 1955 de la Notaría Primera de Santa Roa de Viterbo, Boyacá, registrada en el Libro 1, Tomo 3, Pagina 170, Partida 1658 del 25 de octubre de 1955.



## Superintendencia de Notariado y Registro

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

**TERCERO.** - Notifíquese esta decisión al peticionario al correo electrónico [sarayasminfarasica@hotmail.com](mailto:sarayasminfarasica@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.

### 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 OSCAR AVILA; ANGIE TOVAR

Elaboró: OSCAR DAVID AVILA PARADA / SDC

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

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