



## Superintendencia de Notariado y Registro



### RESOLUCIÓN NÚMERO RES-2026-009971-6 28 de abril de 2026

*“Por medio de la cual se verifica la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-50203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, 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. El señor LUIS FERNANDO SOLANO SOLANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.051.589.717, mediante escrito radicado ante esta Delegada, solicitó la verificación de un predio identificado con datos de antiguo sistema por medio de la Escritura Pública No. 817 del 10 de septiembre de 1970 de la Notaría Primera de Sogamoso, se encuentra registrada en el Libro 1A, Tomo 4, Pagina 410, Partida 2781 de 1970, 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 petitionerio anexó a la solicitud los documentos suficientes para realizar la verificación de derechos, entre ellos:
  - a) Copia de la cédula de ciudadanía.
  - b) Copia de la Escritura Pública No. 817 del 10 de septiembre de 1970 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá.
  - c) Copia de una paz y salvo de impuesto predial.

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

3. Que mediante oficio con radicado No. SNR2025EE-084531-1, del 21 de mayo de 2025, esta Delegada solicito al petitionerio, complementación de la solicitud, en el sentido de identificar registralmente el predio objeto de la presente verificación, diferenciándolo de dos predios que ostentaban folio de matrícula inmobiliaria.
4. Que el petitionerio, allegó un perito particular que señala las coordenadas del predio, sin embargo, no aportó documentos oficiales que explicaran una presunta división, del predio objeto de estudio con los de mayor extensión.
5. Por lo anterior, una vez verificada la Escritura Pública No. 823 del 22 de julio de 1058 de la Notaría Primera de Sogamoso, registrada en el Libro 1A, Tomo 2, Pagina 350, Partida 1100, del 14 de agosto de 1958 se evidencia que las misma, contiene asociado el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-50203, por lo anterior, el presente estudio se realiza el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-50203.

### II. VERIFICACIÓN DEL FOLIO DE MATRÍCULA

Con el fin de atender la citada solicitud, y con base en los hechos que expone el petitionerio, 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,



## Superintendencia de Notariado y Registro

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. 095-50203, identifica un predio rural, denominado “SIN DIRECCIÓN LA FUENTE”, ubicado en la vereda Diravita Alto del municipio de Firavitoba, 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 1 hectárea con 9.001 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 Firavitoba, Boyacá, el cual, según el artículo 6, está comprendida en el rango de 6 a 7 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 constatar el cumplimiento de los requisitos de la etapa de estudio



## Superintendencia de Notariado y Registro

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. 095-50203 y la complementación de este, se infiere la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de sus antecedentes registrales.

Que una vez revisado el FMI 095-50203, incluyendo el campo de la complementación se encuentra la inscripción de la Escritura Pública No. 823 del 22 de julio de 1958 de la Notaría Primera de Sogamoso, Boyacá, registrada en la anotación 01 del folio de matrícula registrada el 14 de agosto de 1958, la cual, al ser analizada señala lo siguiente:

**Escritura pública No. 823 del 22 de julio de 1958 de la Notaría Primera de Sogamoso Boyacá, registrada el 14 de agosto de 1958:**

*“(…) En Sogamoso, a 14 de agosto de 1958, se registra la copia de la escritura #823 de 22 de julio de 1958, Notaría 1° de Sogamoso, por la cual Valentín Mogollón Cuervo (...) vende a Cristóbal Gutiérrez y Evangelina Mogollón de Gutiérrez, los derechos y acciones que le corresponden en dos lotes de terreno denominados “los divides” y “la fuente” ubicado el primero en la vereda Mombita Alto y el segundo en vereda Diravita Alto, jurisdicción de Firavitoba, alinderados en general así: “los divides” (...) “la fuente” (...) que adquirió en primero por compra a Calixto Cuervo, por escritura # 1303 de 10 de diciembre de 1957, Notaría 1° de Sogamoso, y el segundo por herencia de su madre Juana Cuervo de Rojas (...)” (Énfasis fuera del texto)*

Del análisis realizado al instrumento público verificado en el acápite anterior se pudo evidenciar que el señor Valentín Mogollón Cuervo, realiza una venta de derechos y acciones de dos (2) predios ubicados en el municipio de Firavitoba, el primero denominado “EL DIVIDE” ubicado en la vereda Mombita Alto; y el segundo denominado “LA FUENTE” ubicado en la vereda Diravita Alto; para el presente estudio, corresponde al segundo predio, denominado “La Fuente” ubicado en la vereda Diravita Alto del municipio de Firavitoba, Boyacá.

Conforme lo anterior, verificado el instrumento público, se encontró una transferencia de unos derechos y acciones herenciales, por parte de Valentín Mogollón a favor de Cristóbal y Evangelina Mogollón de Gutiérrez, derechos y acciones que adquirió el exponente vendedor por herencia de la señora Juana Cuervo Rojas, madre del exponente vendedor; sin que conste juicio de sucesión y/o adjudicación o siquiera liquidación de la masa sucesoral de la causante.

Teniendo en cuenta lo anterior, se logra determinar que el exponente vendedor no era el titular del dominio del terreno objeto de estudio, pues solo era el titular de unos derechos y acciones.



## Superintendencia de Notariado y Registro



Al respecto, se debe indicar que, para ser titular de dominio de un terreno, que proviene de una herencia, es indispensable que se lleve a cabo el juicio de sucesión del causante, tal como lo establece el código civil, de lo contrario solo se ostentara de unos derechos herenciales.

En cuanto al titular del derecho de herencia que se verifica mediante esta resolución, se precisa que el titular o titulares de tal derecho son las personas que figuran como adquirentes de este o sus cesionarios, quienes en últimas serán los legitimados para iniciar los procesos administrativos o judiciales de saneamiento o formalización.

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 095-50203, 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 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,





## Superintendencia de Notariado y Registro

### RESUELVE

**PRIMERO.** - Determinar que, verificadas las inscripciones de la matrícula inmobiliaria No. 095-50203 del Círculo de Registro de Sogamoso, Boyacá, figura inscrito derecho real de herencia, de acuerdo con el contenido de la Escritura Pública No. 823 del 22 de julio de 1958 de la Notaría Primera de Sogamoso Boyacá, registrada el 14 de agosto de 1958 en la anotación 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-50203.

**SEGUNDO.** - Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, Boyacá, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-50203, 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 al peticionario al correo electrónico [carolin0224@gmail.com](mailto:carolin0224@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 Sogamoso, 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 de Notariado y Registro



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. NATALIA SANCHEZ MARTINEZ / SDC

**Aprobó:** ANGIE NATALIA TOVAR HURTADO/SDC. ANGIE NATALIA TOVAR HURTADO / SDC