



Superintendencia de Notariado y Registro

SDC-400
SNR2026EE-093868-1

Bogotá, D.C., 6 de abril de 2026

Señora
HILDA MARÍA LÓPEZ
hildamlopez67@gmail.com
La ciudad

Asunto: Respuesta derecho de petición radicados
internos Nos. SNR2026ER-072102-,
SNR2026ER-071848-2 y SNR2026ER-
071245-2.

Respetada Señora López,

En atención a la solicitud presentada el 16 de marzo de 2026, y en ejercicio de las competencias asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, en especial a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, conforme a lo dispuesto en el Decreto 578 de 2018 y demás normas concordantes, me permito dar respuesta en el mismo orden en que fueron formulados sus requerimientos, en los siguientes términos:

1. ***“Se informe expresamente si el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 095-1713 presenta actualmente antecedente o naturaleza de baldío nacional, baldío fiscal, baldío adjudicable, baldío urbano, predio formalizable o predio susceptible de recuperación estatal.”***

Al respecto la Superintendencia de Notariado y Registro debe informarle que no es competente para determinar la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles, en la medida en que dicha función fue atribuida, por el legislador, a las entidades encargadas, conforme la naturaleza y características de cada predio, por lo que, podrá ser competencia de la Agencia nacional de tierras, entidad municipal encargada (alcaldía o gobernación) o la entidad encargada.

En consecuencia, se procederá a dar traslado de este requerimiento a la Agencia Nacional de Tierras, para que se pronuncie dentro del ámbito de sus competencias legales, así como a la Alcaldía respectiva.

2. ***“Se certifique si existe expediente administrativo abierto, cerrado, suspendido o archivado relacionado con clarificación de la propiedad, recuperación de***



Superintendencia de Notariado y Registro

baldíos, formalización, restitución de tierras, protección jurídica o saneamiento dominial.”

Esta Delegada se permite informarle que resulta imposible resolver este requerimiento, so pena de que extralimite sus funciones, lo anterior, toda vez que las actuaciones administrativas solicitadas corresponden a procedimientos atribuidos legalmente a la Agencia Nacional de Tierras, conforme a la Ley 160 de 1994 y al Decreto 2363 de 2015. En consecuencia, esta Superintendencia debe ser clara al señalar que carece de competencia para conocer, tramitar o certificar la existencia de dichos expedientes.

En virtud del principio de colaboración armónica entre entidades públicas (art. 113 de la Constitución Política), se trasladará esta solicitud a la autoridad competente.

3. “Se informe quién solicitó o motivó la incorporación de la anotación derivada de la Resolución 5619 de 2018.”

Esta Delegada debe informar que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 578 de 2018 y a la Resolución No. 4209 del 2018, conforme al año en que se profirió dicha resolución, se le informa que cualquier persona puede solicitar el estudio de cadena traditicia de dominio, por lo que, una vez solicitado el mismo, esta Delegada, apegada a ley, procede a efectuar el trámite correspondiente.

En el caso concreto del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-1713, la solicitud que dio origen al estudio y a la expedición de la Resolución No. 5619 de 2018 fue presentada por la señora Vilma Rocío Tirano Cuitiva en el año 2018.

4. “Se indique qué funcionario, dependencia o autoridad elaboró el análisis jurídico y técnico correspondiente.”

Se le informa que el análisis jurídico correspondiente fue adelantado por el Grupo de Apoyo a la Gestión de la Política de Tierras de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 6 del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014, esto es, la aplicación del Decreto 578 del 2018.

5. QUINTA. Se remita copia íntegra del expediente administrativo, estudio técnico, soporte jurídico, informe registral, acto administrativo, antecedentes documentales que dieron origen a dicha anotación.”

Se anexa a la presente comunicación copia íntegra del acto administrativo contenido en la Resolución No. 5619 de 2018, en la cual reposan los fundamentos técnicos, jurídicos y registrales que sustentaron su expedición.

Cabe resaltar que la totalidad del expediente administrativo no puede ser remitido, en tanto el mismo contiene datos personales de la solicitante, los cuales esta entidad no puede entregar.



Superintendencia de Notariado y Registro

6. ***“Se explique por qué un predio clasificado actualmente como urbano fue objeto de intervención por una dependencia asociada a restitución y formalización de tierras.”***

Esta Delegada debe ser clara, en relación con la pregunta formulada, se precisa que el predio, pese a encontrarse clasificado actualmente como urbano, fue objeto de intervención por parte de una dependencia asociada a restitución y formalización de tierras, en razón a que al momento de la solicitud y del adelantamiento del estudio de cadena de tradición de dominio, reunía las condiciones de predio presuntamente rural, lo que hacía procedente la aplicación del Decreto 578 de 2018.

Al respecto, se tiene que la ciudadana Vilma Rocío Tirano Cuitiva solicitó el estudio de la cadena de tradición sobre el predio denominado “El Manzano”, ubicado en la vereda Centro del municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá, el cual fue identificado con una extensión de 32.000 m², descrito mediante linderos naturales y colindancias propias de suelo rural, sin que para ese momento existiera presuntamente una clasificación urbana sobre el predio.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014, modificado por el Decreto 578 de 2018, el Grupo de Apoyo a la Gestión de la Política de Tierras de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras adelantó el respectivo estudio de la cadena de tradición de dominio, teniendo en cuenta que, a la fecha de la solicitud y de la expedición del acto administrativo, el predio era considerado presuntamente rural, circunstancia que habilitaba la competencia de dicha dependencia.

Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, llama la atención de esta Delegada la anotación No. 90 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-1713, en tanto, allí consta la actualización de nomenclatura realizada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, de donde se puede desprender la actual clasificación del predio como urbano. Sin embargo, dicha modificación es sobreviniente y no tiene efectos retroactivos sobre actuaciones administrativas válidamente adelantadas, pues, la resolución a la que usted se refiere fue registrada y emitida con anterioridad.

En consecuencia, el acto administrativo contenido en la Resolución 5619 de 2018 se motivó y fundamentó en la norma vigente y en las condiciones fácticas y jurídicas existentes al momento del estudio, atendiendo a la finalidad del Decreto 578 de 2018, que consiste en verificar la cadena de tradición de dominio, los actos de tradición y de falsa tradición, así como la posible existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre predios que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), con el propósito de determinar si los títulos se encuentran debidamente inscritos conforme al artículo 665 del Código Civil, y que su tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato.

7. ***“Se precise: si dicha actuación obedeció a revisión masiva nacional de falsa tradición o actuación individual.”***



Superintendencia de Notariado y Registro

Esta Delegada debe señalar que el estudio de cadena traditicia de dominio fue adelantado en virtud de una solicitud individual presentada por un particular, y no obedece a una revisión masiva nacional de falsa tradición, toda vez que el acceso al mismo se rige bajo el principio de rogación.

8. ***“Se informe: qué consecuencias jurídicas actuales produce esa anotación.”***
9. ***“Se indique si esa anotación implica limitación de venta, limitación bancaria,, limitación sucesoral, limitación de subdivisión, necesidad de saneamiento obligatorio”***

obre las peticiones 8 y 9 esta Delegada debe señalar que, la anotación derivada de la Resolución No. 5619 de 2018 tiene carácter meramente publicitario y no genera limitación alguna al derecho de dominio, tales como restricciones a la venta, gravamen hipotecario, sucesión, subdivisión o saneamiento obligatorio.

10. ***“Se certifique si el predio ha sido incluido en: Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”***

La Superintendencia de Notariado y Registro no administra el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, función atribuida a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, conforme a la Ley 1448 de 2011.

Sin perjuicio de lo anterior, y sin que se entienda como certificación o afirmación alguna, de la consulta simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-1713, esta Delegada no evidencia anotación vigente relacionada con dicho registro.

No obstante, en virtud del principio de colaboración armónica entre entidades públicas (art. 113 de la Constitución Política), se trasladará esta solicitud a la autoridad competente.

11. ***“Se informe si existe demanda de restitución, medida cautelar, suspensión del poder dispositivo, anotación de protección jurídica”***

Esta Delegada carece de competencia para entregar dicha información, pues debe señalar que el estado jurídico actual del inmueble puede verificarse mediante la consulta del Certificado de Libertad y Tradición, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, documento que refleja de manera pública y oponible todas las situaciones jurídicas que recaen sobre el bien.

12. ***“Se indique si el municipio de Pesca tiene actualmente alguna pretensión jurídica o administrativa sobre el predio”***

Sobre el particular, la Superintendencia de Notariado y Registro desconoce si el municipio de Pesca tiene pretensiones jurídicas o administrativas sobre el predio, por lo tanto, se trasladará esta solicitud a la autoridad, esto es, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de la alcaldía municipal de Pesca.



Superintendencia de Notariado y Registro

13. “Se certifique si existe antecedente de cesión obligatoria, espacio público, afectación vial o reserva territorial.”

Al respecto, este despacho se permite indicar que, esta entidad, no es competente para emitir la certificación solicitada, sin embargo, esta solicitud será trasladada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, a fin de que verifique si en las anotaciones que registra el folio de matrícula inmobiliaria 095-1713 se evidencia alguna inscripción relacionada con su solicitud.

No obstante, en caso de que su pregunta tenga como finalidad conocer el uso del suelo del predio, se deberá remitir solicitud a la entidad encargada.

14. “Se informe si la condición urbana actual excluye jurídicamente cualquier consideración de baldío agrario”

Esta entidad carece de competencia para informar dicha condición, máxime cuando las competencias legales asignadas a la Agencia Nacional de Tierras se circunscriben a los predios rurales, por lo cual, esta pregunta debe ser resuelta por dicha entidad, por tal razón, se le dará traslado.

15. “Se indique si la falsa tradición histórica puede ser saneada y cuál es el mecanismo jurídico recomendado.”

Al respecto, esta entidad debe manifestar que no posee competencia alguna para efectuar el saneamiento de la falsa tradición de los bienes inmuebles, siendo esto competencia de las entidades correspondientes, ya sea la Agencia Nacional de Tierras, el Juez de la República o la Autoridad territorial correspondiente, conforme a las características del bien inmueble.

Por lo anterior, son estas las encargadas de responder su petición.

16. “Se informe si el predio puede hoy ser considerado jurídicamente propiedad privada consolidada.”

Al respecto, esta Delegada no es competente para informar la naturaleza privada o no del bien, siendo esto una actividad restrictiva a las entidades encargadas. Por lo que, a manera netamente informativa se le señala que la propiedad privada se puede considerar cuando el dominio de un bien inmueble se encuentre plenamente demostrado, definido y protegido jurídicamente, de manera que no exista duda razonable sobre su naturaleza privada, así como tampoco sobre la titularidad del derecho.

17. “Se precise si alguna anotación histórica, incluida la anotación 25, ha sido interpretada como antecedente de tenencia municipal o interés público.”

Esta Delegada no es competente para resolver esta inquietud, por lo que para mayor claridad sobre su pregunta se trasladará a la Alcaldía Municipal para que sea resuelta de fondo.



Superintendencia de Notariado y Registro



18. “Se certifique si existe afectación por POT, expansión urbana o utilidad pública.”

Esta entidad carece de competencia para emitir la certificación solicitada, en tal sentido, se trasladará a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de la alcaldía municipal de Pesca.

19. “Se informe si alguna entidad estatal ha realizado visita técnica, análisis catastral o cruce predial reciente.”

Esta entidad carece de competencia para pronunciarse sobre esta solicitud, en tal sentido, se trasladará a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de la alcaldía municipal de Pesca.

20. “Se indique si el inmueble presenta inconsistencias entre matrícula inmobiliaria, catastro, naturaleza jurídica, clasificación territorial.”

Esta entidad carece de competencia para pronunciarse sobre esta solicitud, en tal sentido, se trasladará a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de la alcaldía municipal de Pesca.

21. “Se remita concepto jurídico integral sobre la seguridad actual del dominio privado.”

Esta entidad carece de competencia para pronunciarse sobre esta solicitud, en tal sentido, se trasladará a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de la alcaldía municipal de Pesca.

En los anteriores términos damos respuesta a su requerimiento y se anexan a la presente comunicación para su conocimiento y seguimiento con la respectiva entidad.

Cordialmente,

NATALIA SANCHEZ MARTINEZ

Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras



Superintendencia de Notariado y Registro



Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: Si

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