



Superintendencia de Notariado y Registro



SDC-400
SNR2026EE-121396-1

Bogotá, D.C., 27 de abril de 2026

Señora:

MARIA ANTONIA PRIETO DE IBAÑEZ

Teléfono: 3172399911

Correo electrónico: oscarortiz12@hotmail.com

Dirección: Carrera 8 No. 6-89 Casa 22

Málaga Santander

Asunto: Improcedencia solicitud de estudio conforme al Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018 – No priorizado.

Respetada señora Prieto,

Mediante escrito allegado a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, se solicitó realizar la verificación de la cadena de tradición de dominio del predio identificado con datos de Antiguo sistema por medio de la Escritura Pública No. 38 del 18 de febrero de 1938 de la Notaría Primera de Málaga Santander, registrada en el Libro 1, Tomo 1, Página 323, Partida 156 del 22 de abril de 1938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, Santander, denominado "El Candelero", ubicado en la vereda Cenacuta del municipio de San Miguel, departamento de Santander. Al respecto le informamos que:

El Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018 le asignó a esta Delegada la competencia para *"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*

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."

Mediante la Resolución 1058 del 05 de febrero de 2020, vigente desde el 14 de febrero del mismo año, la Superintendencia de Notariado y Registro estableció el nuevo procedimiento para llevar a cabo dicha verificación.



Superintendencia de Notariado y Registro

Conforme con el artículo 5 de la mencionada Resolución, esta Superintendencia Delegada procedió a realizar el análisis del cumplimiento de los requisitos de procedibilidad establecidos en el artículo 4, el cual, en su literal e) dispone:

“ARTÍCULO 4: REQUISITOS PROCEDIBILIDAD DE VERIFICACIÓN: *Para poder acceder al trámite descrito en el artículo 1° del Decreto 0578 del 27 de marzo 2018, se deberá cumplir con las condiciones indicadas a continuación: (...)*

e) Que al momento de la radicación de la solicitud, para el círculo registral de ubicación del predio se haya determinado el trámite preferente para la implementación del Decreto 0578 de 2018, por parte del Comité para Asuntos Registrales de la Falsa Tradición conforme con lo establecido en la Resolución 3422 de 2018; so pena de declarar su improcedencia; con excepción de los casos establecidos en el parágrafo segundo del artículo 2 de esta resolución.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las condiciones señaladas en los literales a), b), c), d) y f), son de obligatorio cumplimiento; lo indicado en el literal g), es de carácter opcional. (Énfasis fuera de texto original).

Con el objetivo de agilizar los procesos de saneamiento y formalización de la propiedad inmobiliaria rural en el país, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) expidió la Resolución 3422 del 06 de abril de 2018, mediante la cual creó el **Comité para Análisis de predios que se encuentren en Falsa Tradición**, y le asignó la función de definir las zonas priorizadas, así:

“ARTÍCULO PRIMERO: *Crease el Comité para Análisis de predios que se encuentren en Falsa Tradición, que tendrá por función:*

1. Definir y priorizar las zonas para la implementación de las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Decreto 0578 de 27 de marzo de 2018, conforme a la necesidad del servicio. (...) (Énfasis fuera de texto original)

Conforme con lo anterior, el Comité ha venido definiendo las zonas del país donde se está implementando actualmente el Decreto 0578 de 2018, lo cual ha hecho teniendo en cuenta la presencia de altos índices de bienes inmuebles rurales en situación de informalidad respecto a la tenencia o propiedad por causa de la falsa tradición.

Hasta el momento, las zonas que acreditan tales características y que han sido priorizadas por el mencionado Comité, son los municipios que registran sus unidades inmobiliarias en los círculos de: Soatá, Chiquinquirá, Sogamoso, Duitama, Tunja, Moniquirá, Ramiriquí, Santa Rosa de Viterbo y Socha en el departamento de Boyacá, los círculos de Puente Nacional, Vélez y Charalá en el departamento de Santander y los círculos de Samaniego, Túquerres y San Juan de Pasto en el departamento de Nariño.

Es necesario advertir que, si bien se han priorizados algunas zonas del país para la rápida implementación de lo dispuesto en el Decreto 0578 de 2018, la misma se hará de forma gradual y progresiva, de tal manera que podamos garantizar la adecuada prestación del servicio público registral y la atención a las necesidades de saneamiento de la propiedad inmobiliaria en otras zonas del país que también presenten un alto porcentaje de bienes inmuebles rurales en falsa tradición o informalidad en la propiedad.



Superintendencia de Notariado y Registro



Así mismo, respecto al proceso de implementación, el artículo 14 de la precitada Resolución 1058 de 2020, establece:

“ARTICULO 14 PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN: *Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2 del Decreto 578 de 2018 y con el objeto de garantizar la adecuada prestación del servicio público registral en el territorio nacional, su implementación se efectuará de manera gradual y progresiva en los departamentos y/o municipios que determine el Comité para Asuntos Registrales de la Falsa Tradición, que se darán a conocer a través de la página web de la Entidad.*

Las solicitudes elevadas respecto de predios que se encuentren ubicados en zonas que no tienen trámite preferente, conforme con lo establecidos en el literal e) del artículo 4 de esta Resolución, serán declaradas improcedentes hasta tanto el Comité determine el trámite preferente para la zona donde esté ubicado el inmueble (...)”

Ahora bien, sobre la pertinencia y necesidad de este Comité, el cual permite dar una organizada y ponderada implementación de esta normatividad, se recuerda pronunciamiento en acción constitucional de tutela por parte del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en la Tutela promovida por Efrén Cifuentes Sánchez, con radicado No. 110013187024201800160-01, en la que se valida la implementación gradual y progresiva del mencionado decreto. Al particular la sede de segunda instancia señaló:

“ (...) Así las cosas, es innegable que la disposición administrativa de verificación de los títulos de las propiedades agrarias del país, en sí misma, ni configura una situación generadora de acción constitucional, porque no estaría afectando realmente el derecho al uso, goce y disfrute de las propiedades de los ciudadanos, como ni siquiera puede argumentar el accionante que le perjudica en ello; es simplemente una gestión gubernamental para tener un control seguro y fiable de la propiedad en razón de las falsas tradiciones que afectan muchas zonas del país, como esboza la Superintendencia. De modo que si en la organización del trabajo de verificación, se han programado y priorizado regiones, pues ello debe ser acatado por los ciudadanos, sin perjuicio de sus peticiones para que se les incluya en la priorización, que en todo caso obedecerá a una planeación administrativa, la que no puede desconocer un juez de tutela en los términos singulares que tiene la acción constitucional, porque no se logra discernir con los hechos de la demanda, porque es vía de hecho iniciar con otros departamentos y no en Cundinamarca. De modo tal que la tutela sí se tornaba improcedente, y la decisión de instancias debe ser confirmada. (...)” (Énfasis fuera de texto original)

Por lo anterior, y atendiendo a una adecuada planeación administrativa, el *Comité para Análisis de predios que se encuentren en Falsa Tradición* ha ido priorizando las zonas con mayores índices de informalidad de la propiedad rural del país, lo cual no se convierte en un trato discriminatorio o trasgresor del derecho fundamental a la igualdad para el resto del país, ya que el trato diferenciador dado al priorizar unas zonas antes que otras, está sustentado en criterios de razonabilidad y proporcionalidad, que en últimas está determinado por la presencia de altos índices de bienes inmuebles rurales en situación de informalidad respecto a la tenencia o propiedad, por causa del fenómeno de la llamada falsa tradición, lo que amerita la atención prioritaria a unas zonas, sin que ello implique que la



Superintendencia de Notariado y Registro

implementación del Decreto se agote en estas, ya que gradualmente se hará en el resto del país. Los criterios para la priorización son objetivos y están determinados por los atributos de las zonas a intervenir, y no por la calidad o circunstancias de los solicitantes.

De conformidad con lo anterior, le informamos que una vez revisados los documentos remitidos en su escrito, se evidencia que el predio sobre el cual solicita el estudio no se encuentra dentro de la zona priorizada por el Comité a la fecha, razón por la cual su solicitud debe declararse improcedente, dado a que no se cumple con el literal e) del artículo 4 de la precitada Resolución.

No obstante, se advierte que una vez el Circulo Registral de Málaga (Santander), sea priorizado, usted podrá radicar nuevamente su solicitud, conforme a lo establecido en el artículo 2 de la mencionada Resolución.

Frente a la presente comunicación no procede recurso alguno.

Atentamente,

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 ANGIE TOVAR; OSCAR AVILA

Elaboró: OSCAR DAVID AVILA PARADA / SDC

Revisó: NATAN FELIPE BERNAL QUIROZ / SDC. NATAN FELIPE BERNAL QUIROZ / SDC

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