



## Superintendencia de Notariado y Registro

**SDC-400**  
**SNR2026EE-122820-1**

**Bogotá, D.C., 28 de abril de 2026**

Señora:

**JESSIKA DAYANA DELGADILLO RENDON**

Teléfono: 3204567136

Correo electrónico: [delgadillojessika@gmail.com](mailto:delgadillojessika@gmail.com)

**Asunto:** Respuesta Radicados No. SNR2026ER-286286-2 y SNR2026ER-286573-2 - Respuesta a solicitud de estudio conforme al Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018 – Imposibilidad de determinar tipo de derechos y acciones objeto de transacción

Respetada señora Delgadillo,

Mediante escrito con radicados No. SNR2026ER-286286-2 y SNR2026ER-286573-2, allegados 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 código catastral No. 151310001000000060182000000000 y Escritura Pública No. 1189 del 27 de diciembre de 1960 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, registrada, en el Libro 1, impar, Tomo 1, Página 208, Partida 181, denominado "El Cuadro", ubicado en la vereda La Playa del municipio de Caldas, departamento de Boyacá. 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.*



## Superintendencia de Notariado y Registro

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.

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.

Hecha la verificación previa, se pudo establecer que la peticionaria, en la solicitud aporta dos (2) escrituras públicas diferentes, las cuales exponemos a continuación:

1. **Escritura pública No. 1189 del 27 de diciembre de 1960 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, registrada, en el Libro 1 impar, Tomo 1, Página 208, Partida 181, la cual nos indica que:**

*“(…) En Chiquinquirá a 23 de enero de 1961 se registra la copia de la escritura 1189 de fecha 27 de diciembre de 1960 de la Notaría 1ª de este circuito, el cual consta compareció JOSE HERNANDO QUIROGA CASTRO, y dijo: PRIMERO. – Que por medio de la presente pública escritura transfiere a título de venta a favor de RUBEN QUIROGA CASTRO Y MARÍA SAGRARIO ORTEGA DE QUIROGA, (...) es a saber: el derecho de dominio y posesión que el exponente tiene y le corresponde en un lote de terreno ubicado en la vereda de “LA PLAYA” jurisdicción del municipio de Caldas departamento de Boyacá denominado “EL CUADRO” y que el exponente adquirió en la partición amigable de bienes comunes en la sucesión de Raymundo Quiroga que corrió en el Juzgado único Municipal de Caldas protocolizado por escritura pública #1004 de fecha 23 de noviembre de 1960 en esta Notaría registrada el 19 de diciembre de 1960 en el libro segundo, tomo segundo, folio 305, partida 293 inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: (...)”*

Del análisis realizado al instrumento público atrás verificado, se encontró que una transferencias de unos derechos de un predio, por parte de José Hernando Quiroga Castro a favor de Rubén Quiroga Castro y María Sagrario Ortega de Quiroga, un predio denominado “El Cuadro” ubicado en la vereda la Playa del Municipio de Caldas, Boyacá, predio que fue adquirido por el exponente vendedor, por partición amigable de los bienes que Raymundo Quiroga, sin que conste a qué título se presentó en dicha partición, es decir, si como heredero, subrogatorio u otro más.

Ahora bien, el antecedente registral señala que dicha partición amigable, se llevó a cabo en el Juzgado Municipal de Caldas Boyacá, sin evidenciar un número de sentencia, fecha de la diligencia o datos de registro de la providencia exacta, no obstante, dicha partición fue protocolizada por medio de la Escritura Pública No. 1004 del 23 de noviembre de 1960 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Boyacá Registrada en el Libro 2, Tomo 2, Página 305, Partida 293 del 19 de diciembre de 1960, la cual se analizará a continuación.



## Superintendencia de Notariado y Registro

2. **Escritura 324 del 02 de julio de 1971 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Registrada en el Libro 1, Tomo 2, Página 324, Partida 322 del 22 de febrero de 1972, la cual nos indica que:**

*“(…) En Chiquinquirá, a 22 de febrero de 1972, se registró la copia de la escritura # 324 de fecha 2 de julio de 1971 de la Notaría 1ª de Chiquinquirá, compareció el señor JOSE VICENTE QUIROGA CASTRO (...) y dijo: PRIMERO. – Que por el presente público instrumento da en venta a favor de MARÍA SAGRARIO ORTEGA VDA DE QUIROGA (...) es a saber: El derecho de dominio, propiedad y posesión que el exponente tiene en un terreno denominado “EL CUADRO” y ubicado en la vereda de la PLAYA, jurisdicción del municipio de Caldas, y alinderado en la siguiente forma: (...) SEGUNDO. – Que el inmueble antes descrito lo adquirió el vendedor por división amigable de bienes de la sucesión de Raimundo Quiroga, verificado en el Juzgado Municipal de Caldas y protocolizado en esta Notaría por medio de la escritura # 1044 de fecha 23 de noviembre de 1960 partición registrada el 9 de noviembre de 1960 en el libro 2º par, tomo 2º bis, partida # 293 folio 305, (...)”*

Del análisis realizado al instrumento público atrás verificado, se encontró una transferencia de unos derechos de un predio por parte de José Vicente Quiroga Castro a favor de María Sagrario Ortega de Quiroga un predio denominado “El Cuadro” ubicado en la vereda la Playa del Municipio de Caldas, Boyacá, predio que fue adquirido por el exponente vendedor, por partición amigable de los bienes que Raymundo Quiroga, al igual que la anterior escritura pública, sin determinar a qué título se encontraba en dicha partición, pero señalando que se llevó a cabo en el Juzgado Municipal de Caldas Boyacá, sin evidenciar un número de sentencia, fecha de la diligencia o datos de registro de la providencia; sin embargo, fue protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 1004 del 23 de noviembre de 1960 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Boyacá Registrada en el Libro 2, Tomo 2, Página 305, Partida 293 del 19 de diciembre de 1960, la cual se analizará más adelante.

Con las anteriores escrituras públicas analizadas, se encuentra que, si bien las dos hablan de un presunto mismo predio, lo cierto es que las partes consignadas y sus linderos no coinciden uno con otro, aunado a que no se encuentra acto de englobe alguno que permita evidenciar a esta Delegada, que los dos se convirtieron en uno solo. Sin perjuicio de lo anterior, los dos antecedentes registrales citan como tradición anterior a la misma escritura pública, la cual debe ser analizada, pues esta es parte fundamental de la presente decisión.

Que una vez, verificadas las 2 escrituras públicas anteriores, esto es la Escritura Pública No. 324 del 02 de julio de 1971 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Boyacá, y la Escritura Pública No. 1189 del 27 de diciembre de 1960 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Boyacá, ambas debidamente registradas, que puede evidenciar que las Señora María Sagrario Ortega de Quiroga, adquirió un predio denominado El Cuadro ubicado en la vereda



## Superintendencia de Notariado y Registro

la Playa del Municipio de Caldas, Boyacá, predio que fue adquirido por los exponentes vendedores, por partición amigable de los bienes que Raymundo Quiroga, el cual se procede analizar:

**Partición amigable de los bienes que Raymundo Quiroga, llevado a cabo en el Juzgado Municipal de Caldas Boyacá, protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 1004 del 23 de noviembre de 1960 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Boyacá Registrada en el Libro 2, Tomo 2, Página 305, Partida 293 del 19 de diciembre de 1960, la que nos indica que:**

*“(...) En Chiquinquirá a 19 de diciembre de 1960 se registró la copia de la escritura #1044 de fecha 23 de noviembre de 1960 de la Notaría primera de este circuito en la cual consta compareció Raimundo Quiroga castro (...) y presento en un cuaderno constante de ocho folios útiles, la diligencia de división de bienes de la sucesión intestada de Raimundo Quiroga la que curso en el Juzgado único del Municipio de Caldas para que lo protocolice y guarde en esta Notaría y expida a los interesados las copias que soliciten. (...)”*

Que, de la lectura de la precitada escritura pública, no se logra determinar la clase de derechos o acciones que fueron objeto de transacción, toda vez que el instrumento público analizado menciona simplemente que, presentaron a protocolizar ante la notaría una diligencia de división de bienes comunes de la sucesión intestadas de Raimundo Quiroga, que cursó en el Juzgado Único Municipal de Caldas Boyacá, sin embargo, no se evidencia la respectiva sentencia emitido por el juzgado que identifique el predio objeto de estudio o la forma que adquirir el predio por parte del causante, así mismo, para esta Delegada no es claro, que en la presente escritura no expone de forma completa se realiza una división de bienes o una liquidación de la masa sucesoral del causante Raimundo Quiroga.

Teniendo en cuenta lo anterior, se debe indicar que esta entidad evidenció que efectivamente existen antecedentes registrales que permiten establecer que se efectuó una transferencia de derechos; sin embargo, no es claro la clase de derechos o acciones objeto de la transacción, por lo que no se pueda determinar si se trata de alguno de los derechos reales de los que trata el artículo 665 del Código Civil, por tanto, imposible efectuar la verificación contemplada en el Decreto 0578 de 2018.

Conforme con lo anterior y atendiendo a lo establecido en el Decreto 0578 de 2018, esta Delegada no puede proceder a proferir acto administrativo, en tanto no existe un instrumento público que haya sido inscrito en el registro inmobiliario antes del 05 de agosto de 1974, que nos permita determinar la clase de derechos o acciones sobre las cuales se llevó a cabo el negocio jurídico; conforme con lo anterior, estamos frente a la imposibilidad de determinar si en la tradición del predio deriva de la existencia de derechos reales.



## Superintendencia de Notariado y Registro

Finalmente, se informa que la solicitud no cumple con los presupuestos establecidos en el Decreto 0578 de 2018, para la procedencia de la verificación de la existencia de derechos reales.

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. ANGIE NATALIA TOVAR HURTADO / SDC

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