



## Superintendencia de Notariado y Registro



**SDC-400**  
**SNR2026EE-122980-1**

**Bogotá, D.C., 28 de abril de 2026**

Señor:

**SERGIO FELIPE CAMARGO GUEVARA**

Teléfono: 3118336358

Correo electrónico: [mirra.gaur@gmail.com](mailto:mirra.gaur@gmail.com) - [est.sergio.camargo@unimilitr.edu.co](mailto:est.sergio.camargo@unimilitr.edu.co)

Duitama, Boyacá

**Asunto:** Respuesta Radicado No. SNR2026ER-093990-2 -  
Respuesta solicitud de estudio conforme al Decreto  
0578 del 27 de marzo de 2018 – Derecho real de  
dominio.

Respetado señor Camargo,

Mediante escrito con radicado No. SNR2026ER-093990-2, allegado a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, el 9 de abril de 2026, se reiteró solicitud de realizar la verificación de la cadena de tradición de dominio del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 095-151099, denominado “LT LA HOYADITA”, ubicado en la vereda Pesca del municipio de Pesca, 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. (...) (Énfasis fuera de texto original).*

La implementación del Decreto 0578 del 27 de marzo del 2018 tiene como objeto determinar mediante el estudio de títulos inscritos si el predio que es objeto de verificación tuvo tratamiento público de propiedad privada con anterioridad al 05 de agosto de 1974.

En ese sentido, los fines dispuestos por el Decreto 0578 del 2018 se realizan conforme al principio de coordinación, donde la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, mediante los estudios realizados busca cooperar en beneficio de la población rural, toda vez que, a través de las decisiones emitidas en el marco del citado Decreto, los interesados podrán demostrar ante la autoridad judicial (*Jueces de la República*) o la autoridad de tierras (*Agencia Nacional de Tierras*) que sobre el predio de



## Superintendencia de Notariado y Registro

su interés existió actos de dominio privado conforme a lo verificado en la cadena de tradición inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a la cual pertenezca el predio.

Ahora bien, resulta importante indicar que identificar la naturaleza jurídica de los predios es indispensable para efectuar su saneamiento y/ formalización, pues el camino para tales efectos depende entre otras cuestiones del tipo de predio que se busca formalizar.

Teniendo en cuenta la relevancia de lo descrito, el pasado 18 de agosto del 2022, la honorable Corte Constitucional emitió la Sentencia SU – 288 del 2022 por medio de la cual unificó los criterios jurisprudenciales en los procesos judiciales de pertenencia que involucren predios sobre los cuales no existe claridad sobre si su naturaleza es privada o podría tratarse de presuntos baldíos.

Es así, que en la Sentencia SU-288 de 2022 se emitieron las siguientes reglas jurisprudenciales:

*“(…) Regla 4. Acreditación de la propiedad privada. **La propiedad privada de predios rurales se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio** por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley. De no estar acreditada la propiedad privada, se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad*

*Regla 5. Carga de la prueba. Quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio **tiene la carga de acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello, sin perjuicio de las siguientes reglas que establecen deberes específicos a cargo de la autoridad de tierras y de los jueces**”.*

Que, la Sentencia SU-288 de 2022, establece que, sí hay un título registral inscrito (antecedente registral) que haga parte de la cadena de tradición del predio en estudio y que este, sea con fecha al 5 de agosto de 1974 o anterior a la misma (20 años antes de la expedición de la Ley 160 de 1994), donde se constate que efectivamente hubo una transferencia de dominio, se podría presumir que la naturaleza del predio es privada, lo cual podría desvirtuar que se está sobre un presunto baldío.

De este modo, no sería necesario revisar títulos de fechas anteriores, pero si el título vigente para esa época constituye una falsa tradición, al no verse satisfecho el requisito del título traslativo de dominio en los términos del artículo 745 del Código Civil, se hace necesario revisar títulos anteriores a 1974, para seguir buscando ese antecedente de dominio que permita verificar que el predio es privado; sin embargo, de no lograr acreditarse la propiedad privada, deberá ser resuelto mediante el procedimiento especial agrario.

De esta forma surgió la **posibilidad de probar que los inmuebles tienen dominio privado no solo con el título originario, sino también con títulos traslativos de dominio entre particulares, siendo estas, por tanto, las dos únicas formas de desvirtuar la presunción de baldío.**



## Superintendencia de Notariado y Registro

Así las cosas, mediante el estudio de la cadena de tradición dispuesto por el Decreto 0578 del 2018, se podrán verificar los títulos inscritos con anterioridad al 05 de agosto de 1974 (20 años antes de la expedición de la Ley 160 de 1994) para determinar si sobre algunos de los actos de tradición del predio existió tradición del derecho real de dominio.

El artículo 669 del Código Civil define *“El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”*.

En concordancia con las disposiciones señaladas, esta Superintendencia Delegada procedió al estudio de verificación conforme a los lineamientos dispuestos para la implementación del Decreto 0578 del 2018 y a su vez, con los preceptos establecidos por la Sentencia SU-288 de 2022:

En ese orden de ideas, hecha la verificación previa, se pudo establecer que el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 095-151099, tiene inscrita en su primera anotación una *“0125 COMPRAVENTA”*, mediante escritura pública No. 24 del 17 de enero de 1943 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá, cuyos adquirentes fueron Sergia Martínez e Isidro Sánchez.

De la lectura de la precitada escritura pública, se logró establecer que:

*“(...) En Sogamoso a veintiséis de febrero de mil novecientos cuarenta y tres, inscribió la primera copia de la escritura N° 24 de 17 de enero del corriente año ante el notario público del circuito de Pesca, en que consta que comparecieron Prospero Pinzón Isidro Sánchez y su esposa Sergia Martínez (...) y dijo el primero: que por medio de su carácter de apoderado general de María Pia Barreto según poder conferido (...) transfiere a título de venta a favor de los dos últimos un lote de terreno que forma parte de otro más grande denominado “Culebrera” que hubo la poderdante por compra a María Martínez según escritura N° 31 de Enero de 1925 de esta Notaría lote denominado “La Hoyadita” esta ubicado en la vereda de Suaneba de esta jurisdicción y se demarca por los siguientes linderos (...)”*  
(Énfasis fuera del texto)

Del análisis realizado al instrumento público atrás verificado se pudo evidenciar que, la señora María Pia Barreto por medio de apoderado transfiere, a título de compraventa, el predio objeto de estudio a favor de los señores Sergia Martínez e Isidro Sánchez, predio que adquirió la exponente vendedora por medio de compraventa. Lo cual expone que sobre el predio se realizó una transferencia de derecho real de dominio con anterioridad al 5 de agosto de 1974.

En ese sentido resulta pertinente enunciar que, mediante el acto inscrito se identificó titular de derecho de dominio debidamente registrado, de lo cual se infiere que sobre el predio se llevaron a cabo actos de pleno dominio.

En ese sentido, se informa que esta Delegada conforme a la información publicitada en el folio de matrícula inmobiliaria y en el análisis realizado a la escritura Pública No. 24 del 17 de enero de 1943 de la Notaría Única de Pesca, Boyacá pudo determinar que presuntamente sobre el terreno se llevó a cabo una transacción del derecho dominio, lo cual, tiene incidencia con lo dispuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia SU-288 de 2022, ya que, se logra configurar la Regla 4. (*Acreditación de la propiedad privada.*)



## Superintendencia de Notariado y Registro

Se precisa que, el presente análisis tiene vocación publicitaria sobre la naturaleza del predio, pues, será la autoridad respectiva quien determine los titulares de dominio anteriores o actuales sobre el predio que se requiera formalizar.

En ese sentido, el presente estudio solo indica que en la cadena de tradición del predio se encontró una transacción de dominio, lo cual en ningún caso significa que se esté señalando que el bien, actualmente, se encuentra a título de dominio o que los propietarios sean los señalados en el instrumento público ante analizado.

De este modo, los estudios realizados mediante el Decreto 0578 del 2018 se reitera tienen únicamente vocación publicitaria, lo cual no genera de ninguna forma realidades jurídicas sobre los predios, ya que, será la autoridad judicial o de tierras quien determine si el predio tuvo tratamiento público de propiedad privada con anterioridad al 05 de agosto de 1974.

Finalmente, se advierte que, el procedimiento dispuesto por el Decreto 0578 del 2018, NO exime a los interesados a que deban cumplir con lo exigido en el artículo 375 del Código General del Proceso, donde para la presentación de la demanda de pertenencia se requiere como requisito de procedibilidad una certificación de titulares de derechos reales expedida por el Registrador de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, quien, goza de plena autonomía para ello.

Por lo anterior, se destacó que existe evidencia de titular de dominio inscrito.

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