



Superintendencia de Notariado y Registro

SDR-200
SNR2026EE-217895-1

Bogotá, D.C., 21 de julio de 2026

Señora
NIDIA DÍAZ
diaznidia253@gmail.com

Asunto: Respuesta PQRSD DOCU Rad. SNR2026ER-151938- 2 del 29 de mayo de 2026.

Respetada señora Nidia Díaz.

En atención a la PQRSD del asunto, en concordancia con el radicado DPS3-6990-26, mediante el cual dio traslado a esta Superintendencia de la comunicación presentada por la señora Nidia Díaz, relacionada con presuntas irregularidades respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-76717, correspondiente al predio denominado "Finca Guacharacas", ubicado en el municipio de Beltrán (Cundinamarca), en la cual manifiesta, entre otros aspectos, que un predio adjudicado mediante el régimen de Unidades Agrícolas Familiares habría sido objeto de una presunta falsa tradición y posteriormente incluido dentro del proceso de liquidación judicial de la sociedad Agrícola Guacharacas S.A.S., esta Superintendencia Delegada para el Registro se permite informar lo siguiente.

Analizado el contenido de la comunicación trasladada por su Despacho, esta Delegada encontró elementos que justificaban el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en el numeral 2 del artículo 23 del Decreto Ley 2723 de 2014, modificado por el artículo 5 del Decreto 1554 de 2022.

En consecuencia, mediante comunicación No. SNR2026EE-169245-1 del 3 de junio de 2026, esta Superintendencia informó a la peticionaria que se ordenaría la práctica de una visita especial a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, con el propósito de verificar la legalidad de las actuaciones registrales objeto de cuestionamiento, precisando igualmente que dicha actuación tenía



Superintendencia de Notariado y Registro



carácter preliminar y que no constituía un pronunciamiento anticipado sobre la legalidad de los actos registrales denunciados.

De igual manera, se indicó expresamente que esta Entidad carece de competencia para intervenir en el proceso de liquidación adelantado por la Superintendencia de Sociedades.

Posteriormente, mediante Auto No. AUT-2026-002303-5 del 11 de junio de 2026, la Superintendencia Delegada para el Registro ordenó la práctica de una visita especial de inspección, vigilancia y control a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, diligencia que se llevó a cabo entre los días 16 y 18 de junio de 2026, con el fin de verificar la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-76717, mediante el examen integral de sus antecedentes registrales, documentales y administrativos, la revisión de los documentos soporte de las inscripciones y la observancia de los principios que rigen la función registral previstos en la Ley 1579 de 2012.

Como resultado de la visita especial de Inspección, Vigilancia y Control, fueron revisados los antecedentes registrales del inmueble, tales como las escrituras públicas Nos. 2688 de 2009 y 1154 de 2010, los turnos de radicación relacionados con las anotaciones objeto de cuestionamiento, las actuaciones administrativas adelantadas por la Oficina de Registro, los documentos correspondientes a las medidas cautelares decretadas dentro de los procesos de reorganización y liquidación judicial previstos en la Ley 1116 de 2006, documentos todos que se encuentran en el archivo de la ORIP.

Conforme a lo expresado anteriormente, la Superintendencia Delegada para el Registro, se permite informar lo siguiente:

Del análisis documental, técnico y jurídico efectuado se estableció que la inscripción correspondiente a la anotación No. 72 del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-76717, mediante la cual se registró la Escritura Pública No. 2688 del 27 de agosto de 2009, fue realizada con observancia del principio de legalidad previsto en la Ley 1579 de 2012, por cuanto al momento de efectuarse el registro la limitación invocada por la peticionaria ya había expirado, razón por la cual la actuación registral se encontraba jurídicamente ajustada al ordenamiento vigente.

Respecto de la anotación No. 81, correspondiente a la inscripción de la medida cautelar de embargo decretada dentro del proceso de reorganización empresarial previsto en la Ley 1116 de 2006, la visita permitió establecer que dicha inscripción se efectuó conforme a los documentos legalmente radicados y al procedimiento previsto en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, sin advertirse



Superintendencia de Notariado y Registro

irregularidad alguna en la actuación administrativa adelantada por la Oficina de Registro.

En igual sentido, respecto de la anotación No. 87, relacionada con la medida cautelar de embargo ordenada dentro del proceso de liquidación judicial adelantado por la Superintendencia de Sociedades, se verificó que la inscripción registral guardó correspondencia con el acto remitido por dicha autoridad y se ajustó a las disposiciones de la Ley 1579 de 2012 y de la Ley 1116 de 2006.

En consecuencia, la visita especial concluyó que no se evidenciaron actuaciones registrales contrarias al ordenamiento jurídico, ni elementos que justificaran el inicio de actuaciones administrativas adicionales dentro de las competencias de inspección, vigilancia y control atribuidas a esta Superintendencia.

Finalmente, resulta pertinente precisar que las competencias de la Superintendencia de Notariado y Registro se circunscriben a la inspección, vigilancia y control de la función registral. En consecuencia, esta Entidad no tiene competencia para declarar la nulidad de actos jurídicos, decidir controversias sobre derechos reales o intervenir en procesos concursales adelantados por la Superintendencia de Sociedades, competencias que corresponden a las autoridades judiciales o administrativas expresamente señaladas por la ley.

En los anteriores términos se da respuesta al traslado efectuado por su Despacho.

Cordialmente,

ALFONSO GARCIA MANASSE

Superintendente Delegado para el Registro
Superintendencia Delegada para el Registro

Documento Firmado Electrónicamente

Página | 3



Superintendencia de Notariado y Registro



Anexo: Si
Copia IVAN CEPEDA
Elaboró: IVAN MAURICIO LOPEZ FORERO / SDR
Revisó: . BLANCA AURORA RODRIGUEZ ROMERO / SDR
Aprobó: . ALFONSO GARCIA MANASSE / SDR