



Superintendencia de Notariado y Registro



Guía de Aplicación para la realización de Estudios Registrales conforme a requerimientos judiciales acorde a la Ley 1561 y 1564 de 2012

Proceso Gestión de Asuntos para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO Y REGISTRO**

Código: GAPRFT – GI - 003

Versión: 1

Fecha: 04/Nov./2025

EQUIPO DIRECTIVO:

MARÍA JOSE MUÑOZ GUZMAN

SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA LA
PROTECCION, RESTITUCION Y FORMALIZACION DE
TIERRAS

SONIA DEL PILAR PARADA ROJAS

COORDINADORA GRUPO INTERNO DE TRABAJO DE
SEGUIMIENTO DE LA GESTIÓN REGISTRAL DE LOS
PREDIOS RURALES

Octubre de 2025



República de Colombia

Ministerio de Justicia y del Derecho

Superintendencia de Notariado y Registro



TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	4
OBJETIVO GUÍA / MANUAL	4
ALCANCE.....	4
GLOSARIO	4
MARCO LEGAL	6
DESCRIPCIÓN DE LA GUÍA/MANUAL	6
DOCUMENTOS ASOCIADOS	8
BIBLIOGRAFÍA	8
TABLA DE FIGURAS.....	21
TABLA DE TABLAS	21



INTRODUCCIÓN

La presente guía práctica tiene como objetivo orientar a los funcionarios y contratistas del Grupo Interno de Trabajo de Seguimiento a la Gestión Registral de los predios rurales, lo mismo que a todos aquellos que hacen parte de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, en respuesta a las órdenes judiciales dentro del proceso de pertenencia.

La guía, inicialmente, ilustra sobre la participación que tiene la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), en el procedimiento aplicable en la implementación de la Ley 1561 de 2012 para contribuir a los procesos de pertenencia ejecutados en el país mediante el estudio jurídico del bien inmueble objeto del litigio, en el ámbito de las funciones de la SNR. En este sentido, el presente documento pretende orientar a las personas que desarrollaran los estudios registrales conforme a los requerimientos de la Ley 1561 y 1564 de 2012, y, a aquellos que estén interesados en conocer uno de los procedimientos asociados.

Lo anterior acorde, a exponer diversos conceptos y normatividad, en virtud de las funciones y compromisos de la Delegada establecidos por medio de los Decretos 0239 de 2012 y 2723 de 2014.

OBJETIVO GUÍA

Brindar una orientación para proyectar las respuestas de los oficios enviados por los juzgados en lo concerniente a las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición en el marco de la Ley 1561 y 1564 de 2012.

ALCANCE

Dar cumplimiento a las órdenes judiciales, en virtud de lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1561 de 2012 y al inciso 2°, numeral 6° del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012.

GLOSARIO

- **Falsa Tradición:** En Colombia, es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto sobre una propiedad (terreno con todo lo contenido en el), a favor de una persona por parte de quien carece de dominio legal sobre determinado inmueble.



- **Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI):** Es el número único de identificación del inmueble, que lo caracteriza en la base de datos de la Superintendencia y no hay otro igual con otro predio.
- **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP):** Dependencia de la SNR, encargada entre otras funciones del registro de la tradición jurídica de los bienes inmuebles en Colombia.
- **Pequeña entidad económica:** El artículo 3 de la ley 1561 de 2012, precisa que los bienes inmuebles rurales de pequeña entidad económica son predios cuya extensión no exceda de una unidad agrícola familiar establecida por el Incoder o quien cumpla sus funciones y el artículo 4 de la misma ley señala que los bienes inmuebles urbanos de pequeña entidad económica son aquellos cuyo avalúo catastral no supere los 250 SMLMV.
- **Pleno Dominio:** Es el derecho de gozar y disponer de una propiedad sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, en este caso el legítimo propietario tiene acción contra el tenedor y poseedor del bien para reivindicarlo.
- **Poseedor Material:** Persona que ejerce un poder físico en forma directa, exclusiva e inmediata sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial, tiene ánimo de señor y dueño respecto del bien que posee, pero carece del derecho de dominio sobre el mismo.
- **Propiedad Privada:** “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.” Art. 669 Código Civil Colombiano.
- **Sistemas de Información:** Conjunto de datos que interactúan entre sí con un fin común
- **Título de Propiedad:** Conjunto de derechos sobre una cosa o bien fiscal, en este caso un bien raíz o terreno en la que una o varias partes puede poseer un interés particular. Estos derechos se representan mediante un documento formal como una escritura, que sirve como prueba de propiedad.



MARCO LEGAL

LEYES	
Ley 1561 de 2012	Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones.
Ley 1577 de 2015	Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
Ley 1564 de 2012	Por la cual por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones
Ley 594 de 2000	Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.

DESCRIPCIÓN DE LA GUÍA

Las disposiciones que a continuación pretenden dar una orientación para responder los oficios enviados por los juzgados en lo concerniente a las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición; en el marco de la Ley 1561 de 2012 y en el inciso 2°, numeral 6° del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012.

- **Recepción Comunicación del Juzgado o PQR:** La comunicación o la PQR, es enviada a la SNR o a la SDPRFT, ya sea vía correo electrónico o por el Sistema de Gestión de Documentos Electrónicos de Archivo – SGDEA autorizado por la SNR, siendo el personal administrativo de la SDPRFT el encargado de direccionar, a la persona designada en el Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales.
- **Revisión Previa y Radicación Comunicación:** Las comunicaciones que lleguen a la delegada vía correo electrónico, serán revisadas previamente y radicadas en correspondencia.



- Asignación al responsable del estudio de las solicitudes por parte de la persona que realiza el reparto entre los abogados responsables del tema y revisores designados, en el caso de que las solicitudes no se encuentren relacionadas con la Ley 1561 y el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 o sean competencia de otra dependencia, el designado deberá devolver o trasladar al área correspondiente.
- En el caso que el profesional asignado en reparto evidencie que las solicitudes deban ser trasladadas a otra entidad, procederá a proyectar el oficio de traslado, en virtud de lo señalado en el artículo 21 de la Ley 1577 de 2015.
 - *“Artículo 21. Funcionario sin competencia. Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remisorio al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la Petición por la autoridad competente.”*
- Proyectar la respuesta en el Sistema de Gestión de Documentos Electrónicos de Archivo – SGDEA, autorizado por la SNR, por parte del abogado, quien primero revisará que el oficio contenga la información necesaria para hacer el análisis del (los) folio(s) y brindar la correspondiente respuesta, con los datos del destinatario, tales como: tipo de Juzgado, dirección, firmante, ciudad, No. de proceso, demandantes y especialmente el o los números de matrícula inmobiliaria del o los predios a estudiar.
- Realizar el análisis jurídico de la solicitud frente a lo publicitado en el Folio de Matricula Inmobiliaria, se verifica si se encuentran en pleno dominio o falsa tradición, aplicando los modelos o plantillas existentes que reflejen el resultado del estudio.
- Términos de presentación, el análisis jurídico deberá hacerse en la misma semana del reparto y remitirlas al revisor con un plazo mínimo de tres (3) días antes de la fecha de vencimiento.
- Tramitada la totalidad de la información por parte del abogado, se guarda y se envía al profesional encargado de su revisión, el cual verificará que los datos como; número de proceso, juzgado, nombres de demandantes y demandados, nombre del destinatario, los cuales deben estar acordes



Superintendencia de Notariado y Registro

a lo solicitado por el juzgado. Asimismo, revisará y contrastará con la información contenida en los sistemas misionales de información registral reafirmando la situación jurídica del predio.

- Revisión de Oficio de Respuesta: Si de la revisión se evidencia que el oficio de respuesta presenta algún tipo de inconsistencia de forma o fondo se devolverá a la persona que proyectó la respuesta para su corrección.
- Revisión de Oficio de Respuesta: Una vez los oficios se encuentren de conformidad, y han sido aprobados por parte del revisor, pasan a firma de la Coordinación del Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales, como a revisión aleatoria de los mismos.
- El Sistema de Gestión de Documentos Electrónicos de Archivo – SGDEA, autorizado por la SNR, remite en forma automática la respuesta al juzgado según la información registrada en la plataforma.
- Informe semanal y mensual: Teniendo en cuenta la información presentada en cada mes, los técnicos encargados del procedimiento deberán proyectar un informe de carácter mensual para dar cuenta de la gestión realizada a la coordinación, así como, el seguimiento semanal o lo que presenta vencimiento.

DOCUMENTOS ASOCIADOS

- ✓ Procedimiento Estudios Registrales conforme a Requerimientos Judiciales acorde a la Ley 1561 y la Ley 1564 de 2012.
- ✓ Formato Seguimiento Ley 1561 y Ley 1564 de 2012.



Preformas de oficio de solicitud y de respuesta:

En este punto, se deberán seguir los formatos establecidos que se usan a través de la papelería institucional tipo “oficio” según el proceso de Administración de Comunicaciones.

Sin Número de FMI: Este modelo se debe emplear cuando en la orden no se señala específicamente el número de folio de matrícula inmobiliaria que identifica al inmueble objeto de estudio.

Remisión por competencia: se usa este modelo de respuesta cuando la competencia no recae en las funciones de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras y se dará traslado en virtud de lo establecido por la Ley 1755 de 2015.

Respuesta indicando el trámite: en algunas oportunidades el solicitante no es un Organismo de la Rama Judicial sino un particular, situación en la cual se deberá indicar las competencias de la SNR y el trámite a seguir al petionario.

Falsa Tradición: en las situaciones en que una vez revisada la información del aplicativo registral determinado, se evidencie que el folio de matrícula inmobiliaria proviene de un acto jurídico que denota falsa tradición, se procederá a utilizar este modelo, en el cual se realiza el respectivo estudio jurídico del caso y se señalan las posibles medidas cautelares, gravámenes, limitaciones al dominio, o situaciones de gran importancia que deban ser tenidas en cuenta por el Organismo de la Rama Judicial que solicitó el estudio del folio, para tomar una decisión dentro del proceso de pertenencia iniciado.

Propiedad Privada: en los casos en que una vez revisada la información del aplicativo registral determinado, se evidencie que el folio de matrícula inmobiliaria proviene de un acto jurídico que denota propiedad privada, se procederá a utilizar este modelo, en el cual se realiza el respectivo estudio jurídico del caso y se señalan las posibles medidas cautelares, gravámenes, limitaciones al dominio, o situaciones de gran importancia que deban ser tenidas en cuenta por el Organismo de la Rama Judicial que solicitó el estudio del folio, para tomar una decisión dentro del proceso de pertenencia iniciado.

Folio cerrado: se utilizará este modelo de respuesta cuando de la revisión jurídica del folio de matrícula inmobiliaria en su estado se encuentra Cerrado.

Folio No existe: en el evento que la orden nos señale un número de matrícula inmobiliaria que al ser consultado en los sistemas de información registral de la SNR, se genera la alerta que no es posible la búsqueda por el filtro utilizado.



**Superintendencia de
Notariado y Registro**



Para el caso de las ordenes allegadas de la Ley 1561 de 2012:

SOLICITUDES INCOMPLETAS:

Bogotá D.C., fecha

Doctor

«**NOMBRE**»

«**CARGO**»

«**DESPACHO**»

«**CORREO ELECTRONICO**»

«**DIRECCION**»

«**CIUDAD**»

Asunto: Respuesta al oficio No.XXXX del (fecha) , Radicado: XXXX,Demandante: XXXX,Demandado: XXXX,Radicados Superintendencia: XXXX

Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, en el cual indicó entre otras cosas- que: "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx". Al respecto nos permitimos informarle lo siguiente:

Revisada la información allegada se evidencia que no se aportó el número de folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual se deba hacer el estudio, por lo que es necesario que nos indique el número de folio de matrícula inmobiliaria que identifique registralmente el inmueble objeto de solicitud de pertenencia o la información de los libros de antiguo sistema que permitan su ubicación en los archivos de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ya que con los datos aportados no es posible el pronunciamiento de la entidad. En caso que el predio a prescribir o el de mayor extensión no tenga asignado un folio de matrícula inmobiliaria, se podría presumir que se trata de un predio baldío.

Por último, se informa que lo requerido deberá ser radicado a través del correo correspondencia@supernotariado.gov.co o por medio del aplicativo PQRS de la página de la entidad.

Cordialmente,

Nombre del Coordinador

Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (601) 514 0313

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co



Superintendencia de Notariado y Registro



FOLIO CERRADO:

Bogotá D.C., fecha

Doctor

«NOMBRE»

«CARGO»

«DESPACHO»

«CORREO ELECTRONICO»

«DIRECCION»

«CIUDAD»

Asunto: Respuesta al oficio No.XXXX del (fecha) , Radicado: XXXX ,Demandante: XXXX ,Demandado: XXXX ,Radicados Superintendencia: XXXX

Reciba un Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, en el cual indicé –entre otras cosas- que: (...)xxxxxxxxxxxxxxxxx(...).”; al respecto, nos permitimos informarle lo siguiente:

Una vez consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ORIP de XXXX en los sistemas misionales de la entidad como lo es, (VUR) Ventanilla Única de Registro, (SIR) Sistema de información Registral, se pudo constatar que el mismo se encuentra cerrado y por tanto fuera del comercio inmobiliario siendo jurídicamente imposible adelantar acto jurídico alguno de trasferencia de dominio sobre la referida matrícula.

Así las cosas, no es procedente el pronunciamiento de la entidad, por tanto, se solicita se indique el número de la matrícula que se encuentre activa sobre la cual debe recaer el proceso de pertenencia, para lo cual se deberán radicar nuevamente los documentos únicamente al correo electrónico correspondencia@supernotariado.gov.co, para proceder conforme a nuestras competencias.

Cordialmente,

Nombre del Coordinador

Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales

Proyectó: Revisó:



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (601) 514 0313

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co



Superintendencia de Notariado y Registro



FALSA TRADICIÓN:

Bogotá D.C., fecha

Doctor
«NOMBRE»
«CARGO»
«DESPACHO»
«CORREO ELECTRONICO»
«DIRECCION»
«CIUDAD»

Asunto: Respuesta al oficio No.XXXX del (fecha) , Radicado: XXXX , Demandante: XXXX , Demandado: XXXX , Radicados Superintendencia: XXXX

Reciba un Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, en el cual nos informan que mediante auto se dispuso comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, sobre la admisión de la demanda de pertenencia, la referida entidad trasladó internamente a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, (en adelante SDRPFT) como dependencia responsable, con el fin de que se efectúen las declaraciones que se consideren pertinentes, conforme lo establece la Ley 1561 de 2012, por lo que procedemos a dar respuesta a su requerimiento, en los siguientes términos:

La SDRPFT, solo tiene acceso a la información que se encuentra publicitada en cada folio de matrícula inmobiliaria, la cual se consulta a través de los sistemas misionales (VUR), Folio Magnético y Sistema de Información Registral (SIR), ya que los documentos que sirven de soporte para las inscripciones en las matrículas inmobiliarias, se encuentran en cada ORIP, por lo tanto, se hace la salvedad que el presente documento no constituye un estudio de títulos, ya que es el resultado de la validación de la información publicitada en el registro.

Al respecto, se recuerda lo señalado en el artículo 14 de la Ley 1561 de 2012 numeral 2 inciso 3, donde se indica que:

“(…) en el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones. (…)”.

Por su parte, el artículo 6 ibídem en los numerales 1,3,4,5,6,7 y 8 se establecen los requisitos para la aplicación del proceso verbal especial. Así las cosas, una vez recibida la solicitud se procedió a realizar el análisis jurídico al folio de matrícula inmobiliaria No. XXX- XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXX pudiéndose constatar que los inmuebles provienen de actos jurídicos que no acreditan Propiedad Privada.

En atención a su requerimiento y en el marco de las competencias asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, nos permitimos informarle que el folio presenta las siguientes Observaciones:

Verificado el folio de matrícula se evidencia que el predio (ES O NO PRESCRIPTIBLE) (DEPENDIENDO DE LA NATURALEZA JURIDICA DEL FMI).

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (601) 514 0313
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Superintendencia de Notariado y Registro

En atención a los numerales 3 y 7 nos permitimos informar que de conformidad con lo establecido en el párrafo primero del artículo 28 del Decreto 2365 del 07 de diciembre de 2015, la administración del Registro Único de Predios y Territorio Abandonados por la Violencia, RUPTA, pasó a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, por lo que se tendrá que solicitar a dicha entidad la verificación de si el predio se encuentra o no ingresado al sistema de información en mención. Por lo tanto, la SDRPFT no es la entidad competente para pronunciarse al respecto.

No obstante, el folio de matrícula inmobiliaria no registra ninguna anotación relacionada con medidas de protección patrimonial establecida en la Ley 387 de 1997 y sus decretos reglamentarios, territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001 así como tampoco se evidencia procedimiento alguno de los contemplado en la Ley 1448 de 2011 y su decreto reglamentario 4829 de 2011, así como la modificación contenida en la norma Ley 2078 de 2021.

Se observa que el folio no tiene publicitadas en su tradición ninguna de las medidas descritas en los literales del numeral 4 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012.

En el folio de Matrícula Inmobiliaria no publicita anotaciones que soporten que el predio posee afectaciones por obra pública. (art. 37 Ley 9 de 1989).

En el folio no se evidencia inscripciones de ningún tipo de procedimiento administrativo agrario.

Es importante señalar que el procedimiento administrativo agrario es competencia de la Agencia Nacional de Tierras, en virtud del Decreto Ley 902 de 2017.

En el folio no se evidencia inscripciones asociadas a lo indicado en el numeral 8 del artículo 6° de la Ley 1561 de 2012.

Observación Decreto 578 del 2018 (si aplica) párrafo, si se encuentra publicitado en el FMI, de lo contrario eliminar.

Para terminar, se hace énfasis en que el estudio de la tradición se realizó con sustento en la información publicitada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, puesto que no se tuvo acceso a los documentos antecedentes que la soportan, toda vez que estos hacen parte del archivo de la ORIP.

En los anteriores términos damos respuesta de fondo a su solicitud.

Cordialmente,

Nombre del Coordinador
Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales



**Superintendencia de
Notariado y Registro**



FORMATO RESPUESTA LEY 1561 MODELO SAN ANDRÉS SIN ANTECEDENTES REGISTRALES 375

Bogotá D.C., fecha

Doctor

«**NOMBRE**»

«CARGO»

«DESPACHO»

«CORREO ELECTRONICO»

«DIRECCION»

«CIUDAD»

Asunto: Respuesta al oficio No.XXXX del (fecha)

Radicado: XXXX

Demandante: XXXX

Demandado: XXXX

Radicados Superintendencia: XXXX

Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, en el cual indicó entre otras cosas- que: XX". Al respecto nos permitimos informarle lo siguiente:

Revisada la información allegada se evidencia entre sus anexos, el Certificado Especial de Pertenencia expedido por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Islas, donde en el numeral segundo establece entre otras cosas que, "(...)XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(...)".

En este sentido se informa que, en Sentencia del Consejo de Estado Sala de lo Contencioso administrativo Sección Tercera Radicación expediente número: CE-SEC3-EXP1972-N1070 del 21 de enero de 1972 se determina que para las islas de San Andrés y Providencia no puede considerarse la existencia de terrenos baldíos de la Nación, según las consideraciones expuestas en la mencionada providencia por el Magistrado Ponente Carlos Portocarrero Mutis y en concordancia con la normatividad vigente y los conceptos regulados por la entidad rectora en la materia, Agencia Nacional de Tierras (ANT).

En los anteriores términos damos respuesta de fondo a su solicitud.

Cordialmente,

Nombre del Coordinador
Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (601) 514 0313
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Superintendencia de Notariado y Registro



En caso de ser respuestas a ordenes relacionadas con la Ley 1564 de 2012, estas serían las preformas:

SOLICITUDES INCOMPLETAS:

Bogotá D.C., fecha

Doctor

«**NOMBRE**»

«CARGO»

«DESPACHO»

«CORREO ELECTRONICO»

«DIRECCION»

«CIUDAD»

Asunto: Respuesta al oficio No.XXXX del (fecha) , Radicado: XXXX,Demandante: XXXX,Demandado: XXXX,Radicados Superintendencia: XXXX

Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, en el cual indicó entre otras cosas- que: "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx". Al respecto nos permitimos informarle lo siguiente:

Revisada la información allegada se evidencia que no se aportó el número de folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual se deba hacer el estudio, por lo que es necesario que nos indique el número de folio de matrícula inmobiliaria que identifique registralmente el inmueble objeto de solicitud de pertenencia o la información de los libros de antiguo sistema que permitan su ubicación en los archivos de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ya que con los datos aportados no es posible el pronunciamiento de la entidad. En caso que el predio a prescribir o el de mayor extensión no tenga asignado un folio de matrícula inmobiliaria, se podría presumir que se trata de un predio baldío.

Por último, se informa que lo requerido deberá ser radicado a través del correo correspondencia@supernotariado.gov.co o por medio del aplicativo PQRS de la página de la entidad.

Cordialmente,

Nombre del Coordinador

Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (601) 514 0313
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



**Superintendencia de
Notariado y Registro**

FOLIO CERRADO:

Bogotá D.C., fecha

Doctor

«NOMBRE»

«CARGO»

«DESPACHO»

«CORREO ELECTRONICO»

«DIRECCION»

«CIUDAD»

Asunto: Respuesta al oficio No.XXXX del (fecha) , Radicado: XXXX ,Demandante: XXXX ,Demandado: XXXX ,Radicados Superintendencia: XXXX

Reciba un Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, en el cual indicé –entre otras cosas- que: (...)xxxxxxxxxxxxxxxxx(...)."; al respecto, nos permitimos informarle lo siguiente:

Una vez consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ORIP de XXXX en los sistemas misionales de la entidad como lo es, (VUR) Ventanilla Única de Registro, (SIR) Sistema de información Registral, se pudo constatar que el mismo se encuentra cerrado y por tanto fuera del comercio inmobiliario siendo jurídicamente imposible adelantar acto jurídico alguno de transferencia de dominio sobre la referida matrícula.

Así las cosas, no es procedente el pronunciamiento de la entidad, por tanto, se solicita se indique el número de la matrícula que se encuentre activa sobre la cual debe recaer el proceso de pertenencia, para lo cual se deberán radicar nuevamente los documentos únicamente al correo electrónico correspondencia@supernotariado.gov.co, para proceder conforme a nuestras competencias.

Cordialmente,

Nombre del Coordinador
Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales

Proyectó:

Revisó:

.....

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (601) 514 0313
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Superintendencia de Notariado y Registro



FALSA TRADICIÓN:

Bogotá D.C., fecha

Doctor
«NOMBRE»
«CARGO»
«DESPACHO»
«CORREO ELECTRONICO»
«DIRECCION»
«CIUDAD»

Asunto: Respuesta al oficio No.XXXX del (fecha) , Radicado: XXXX , Demandante: XXXX , Demandado: XXXX , Radicados Superintendencia: XXXX

Reciba un Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, en el cual nos informan que mediante auto se dispuso comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, sobre la admisión de la demanda de pertenencia, la referida entidad trasladó internamente a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, (en adelante SDRPFT) como dependencia responsable, con el fin de que se efectúen las declaraciones que se consideren pertinentes, conforme lo establece la Ley 1564 de 2012, por lo que procedemos a dar respuesta a su requerimiento, en los siguientes términos:

La SDRPFT, solo tiene acceso a la información que se encuentra publicitada en cada folio de matrícula inmobiliaria, la cual se consulta a través de los sistemas misionales (VUR), Folio Magnético y Sistema de Información Registral (SIR), ya que los documentos que sirven de soporte para las inscripciones en las matrículas inmobiliarias, se encuentran en cada ORIP, por lo tanto, se hace la salvedad que el presente documento no constituye un estudio de títulos, ya que es el resultado de la validación de la información publicitada en el registro.

Al respecto, se recuerda:

“(…) en el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones. (…)”.

Por su parte, el artículo 6 ibídem en los numerales 1,3,4,5,6,7 y 8 se establecen los requisitos para la aplicación del proceso verbal especial. Así las cosas, una vez recibida la solicitud se procedió a realizar el análisis jurídico al folio de matrícula inmobiliaria No. XXX- XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXX pudiéndose constatar que los inmuebles provienen de actos jurídicos que no acreditan Propiedad Privada.

En atención a su requerimiento y en el marco de las competencias asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, nos permitimos informarle que el folio presenta las siguientes Observaciones:

Verificado el folio de matrícula se evidencia que el predio (ES O NO PRESCRIPTIBLE) (DEPENDIENDO DE LA NATURALEZA JURIDICA DEL FMI).

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (601) 514 0313
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Superintendencia de Notariado y Registro

En atención a los numerales 3 y 7 nos permitimos informar que de conformidad con lo establecido en el párrafo primero del artículo 28 del Decreto 2365 del 07 de diciembre de 2015, la administración del Registro Único de Predios y Territorio Abandonados por la Violencia, RUPTA, pasó a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, por lo que se tendrá que solicitar a dicha entidad la verificación de si el predio se encuentra o no ingresado al sistema de información en mención. Por lo tanto, la SDPRFT no es la entidad competente para pronunciarse al respecto.

No obstante, el folio de matrícula inmobiliaria no registra ninguna anotación relacionada con medidas de protección patrimonial establecida en la Ley 387 de 1997 y sus decretos reglamentarios, territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001 así como tampoco se evidencia procedimiento alguno de los contemplado en la Ley 1448 de 2011 y su decreto reglamentario 4829 de 2011, así como la modificación contenida en la norma Ley 2078 de 2021.

Se observa que el folio no tiene publicitadas en su tradición ninguna de las medidas descritas en los literales del numeral 4 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012.

En el folio de Matrícula Inmobiliaria no publicita anotaciones que soporten que el predio posee afectaciones por obra pública. (art. 37 Ley 9 de 1989).

En el folio no se evidencia inscripciones de ningún tipo de procedimiento administrativo agrario.

Es importante señalar que el procedimiento administrativo agrario es competencia de la Agencia Nacional de Tierras, en virtud del Decreto Ley 902 de 2017.

En el folio no se evidencia inscripciones asociadas a lo indicado en el numeral 8 del artículo 6° de la Ley 1561 de 2012.

Observación Decreto 578 del 2018 (si aplica) párrafo, si se encuentra publicitado en el FMI, de lo contrario eliminar.

Para terminar, se hace énfasis en que el estudio de la tradición se realizó con sustento en la información publicitada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, puesto que no se tuvo acceso a los documentos antecedentes que la soportan, toda vez que estos hacen parte del archivo de la ORIP.

En los anteriores términos damos respuesta de fondo a su solicitud.

Cordialmente,

Nombre del Coordinador
Grupo de Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales



BIBLIOGRAFÍA

- Ley 1561 de 2012
- Ley 1564 de 2012
- Ley 1577 de 2015
- Ley 57 de 1887

TABLA DE FIGURAS - No aplica

TABLA DE TABLAS - No aplica

VERSIÓN DE CAMBIOS			
Código:	Versión:	Fecha:	Motivo de la actualización:
GAPRFT – GI - 003	1	04/Nov./2025	Se hace necesario ajustar la documentación en el marco del fortalecimiento institucional con el fin de alinearlos al Sistema Integrado de Gestión y el nuevo modelo por procesos de la Entidad.



**Superintendencia de
Notariado y Registro**

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN			
ELABORÓ	APROBÓ	REVISIÓN METODOLOGICA	Vo. Bo. Oficina Asesora de Planeación
Sonia del Pilar Parada Rojas Coordinadora del Grupo Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales, para su respectiva gestión	Sonia del Pilar Parada Rojas Coordinadora del Grupo Seguimiento a la Gestión Registral de los Predios Rurales, para su respectiva gestión	Heyner Carrillo Romero	Sandra Patricia Ruiz Moreno
Eliana Cagua Murillo Profesional de la Superintendencia Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras	María José Muñoz Guzmán Superintendente Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras	Profesional Grupo de Arquitectura Organizacional y Mejoramiento Continuo de la Oficina Asesora de Planeación	Jefe de la Oficina Asesora de Planeación. (E)
Fecha: 06 de Octubre de 2025	Fecha: 04 de Noviembre de 2025	Fecha: 10 de Octubre de 2025	Fecha de Aprobación: 04 de Noviembre de 2025