

**CIRCULAR NO. 351**

**SDPRFT**

**Bogotá D.C., Septiembre 19 de 2023**

**PARA: REGISTRADORES PRINCIPALES Y SECCIONALES DE OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS A NIVEL NACIONAL.**

**DE: SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS.**

**ASUNTO: REITERACIÓN DE LA RESOLUCIÓN NO. 1058 DE 2020 - REMISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES EN EL MARCO DEL DECRETO 578 DE 2018.**

**Respetados Registradores y Registradoras,**

Como es de su conocimiento, mediante el Decreto 578 de 2018, se establecieron herramientas que nos permiten identificar la cadena de tradición de dominio, actos de tradición y de falsa tradición, así como la existencia de eventuales titulares de derechos reales en la cadena de tradición de bienes rurales que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar – UAF, de tal forma que, se pueda determinar si con las inscripciones que reposan en el REGISTRO INMOBILIARIO, se les ha dado tratamiento público de propiedad privada con anterioridad al 5 de agosto de 1974, con el fin de brindar apoyo a las autoridades administrativas y judiciales en el ejercicio de sus funciones relacionadas con los trámites de saneamiento de la falsa tradición, prescripción adquisitiva de dominio o de clarificación de la propiedad.

Para tal fin, el artículo 1 del citado Decreto estableció la función atribuida a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, en los siguientes términos:

Circular No. 351 Septiembre 19 de 2023

*“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 nosuperen 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, que dichos títulos se encuentren debidamente inscritos de acuerdo a lo señalado en el artículo 665 del Código Civil y que su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato.*

*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.”*

Así las cosas, en atención a lo expuesto, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Resolución No. 1058 de 2020, la cual derogó la Resolución No. 4209 de 2018, modificada por las Resoluciones No. 4721 y 7766 de 2018; Resolución que señaló, entre otras cosas, lo siguiente:

**“(…) ARTICULO 7: ESTUDIO FORMAL DE LA SOLICITUD**

(…)

a). *La Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, estudiara el folio de matrícula inmobiliaria y solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, cuando lo considere necesario, los antecedentes registrales para corroborar la información que se encuentre en el mismo, ante inconsistencias que se lleguen advertir en las anotaciones y/o complementaciones.*

Igualmente, la mencionada Resolución estableció de manera puntual el término que tienen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos para la remisión de los antecedentes registrales así:

*“(…) La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos contará con un término no mayor a ocho (8) días hábiles para la remisión de los antecedentes registrales por el medio más expedito, garantizando la legibilidad y autenticidad de estos.*

**Circular No. 351 Septiembre 19 de 2023**

*En aquellas circunstancias en que los antecedentes registrales solicitados no respondan en la Oficina a la cual se requirió, esta deberá remitir la solicitud presentada por la Superintendencia Delgada de para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se encuentren los mismos, a más tardar, dentro de los tres (3) días a su recibo, decisión que deberá ser informada a la precitada Superintendencia Delegada (...)"*. (Énfasis fuera de texto).

De conformidad con lo anterior, se resalta que, hasta tanto la información anterior no sea remitida por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, no es posible proceder al análisis jurídico de la tradición del predio objeto de la solicitud, verificando la existencia de derechos reales según lo establecido en el artículo 665 del Código Civil; es decir que, no se puede realizar el estudio formal de la solicitud.

Así mismo, en el contexto de la Resolución No. 1058 de 2020, se evidencia que las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos, deben enviar oportunamente los antecedentes registrales que reposen en sus dependencias, en atención a las solicitudes realizadas en el marco del Decreto 578 de 2018.


En tal sentido, para dar cumplimiento a la Resolución No. 1058 de 2020, se solicita a los Registradores de Instrumentos Públicos de todo el país, cumplir con los términos y criterios que se deben tener en cuenta al momento de la remisión de los antecedentes registrales que reposan en el registro inmobiliario de cada ORIP, para así no incurrir en la inobservancia e incumplimiento de las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Atentamente,



**MARÍA JOSÉ MUÑOZ GUZMÁN**  
**Superintendente Delegada para la Protección,**  
**Restitución y Formalización de Tierras.**

Proyectó: Paula Andrea Bohórquez Cala - Coordinadora Equipo Decreto 578 de 2018-SDPRFT 

Revisó: Laura Carolina Bello Perdomo – Profesional Especializado GAGPT-SDPRFT 

Aprobó: Javier Ernesto Gutiérrez Rodríguez -Coordinador Grupo de Apoyo a la gestión de la política de tierras – SDPRFT 