

CIRCULAR No **1920**

**PARA:** REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y CALIFICADORES DEL PAÍS.

**DE:** SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

**ASUNTO:** TRAMITE DE REGISTRO SOBRE PREDIOS EN LOS CUALES SE IDENTIFICA LA EXISTENCIA DE ACUMULACIÓN DE TIERRAS ADJUDICADAS COMO BALDÍOS, INCISO 9 DEL ARTICULO 72 DE LA LEY 160 DE 1994.

**FECHA:** 26 AGO 2016

Registradores de Instrumentos Públicos y Calificadores de la Superintendencia de Notariado y Registro:

De conformidad con lo decidido en sesión del comité de asuntos jurídicos de la Superintendencia de Notariado y Registro, celebrado el pasado 21 de junio de 2016, se emite la presente circular en relación con el trámite registral sobre predios en los cuales se identifica la existencia de acumulación de tierras adjudicadas como baldíos.

Como es de su conocimiento, el inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, señala que:

*“Ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva para las Unidades Agrícolas Familiares en el respectivo municipio o región. También serán nulos los actos o contratos en virtud de los cuales una persona aporte a sociedades o comunidades de cualquier índole, la propiedad de tierras que le hubieren sido adjudicadas como baldíos, si con ellas dichas sociedades o comunidades consolidan la propiedad sobre tales terrenos en superficies que excedan a la fijada por el Instituto para la Unidad Agrícola Familiar”.*

De conformidad con lo señalado en esta norma, la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras ha detectado diversos hallazgos a través de la realización de varios

Diagnosticos Registrales a nivel nacional, identificando predios rurales adjudicados por el INCORA y/o INCODER como baldíos, en los cuales, los adjudicatarios o las personas a quienes ellos habían transferido el derecho de dominio, venden los inmuebles a una misma persona natural o jurídica, superándose el límite máximo de la Unidad Agrícola Familiar – UAF establecido en la Resolución No 041 de 1996.

De acuerdo a lo anterior, a continuación se plantea el procedimiento que deben adoptar los señores registradores de instrumentos públicos y los calificadores en el evento de presentarse para el trámite de registro actos de transferencia de dominio por parte de una persona natural o jurídica, una vez se haya evidenciado la existencia de una acumulación de baldíos, teniendo en cuenta las siguientes dos situaciones jurídicas:

**1. PRESENTACIÓN PARA EL TRÁMITE DE REGISTRO DE ACTOS DE TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO EN FAVOR DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, MEDIANTE LOS CUALES SURJAN ACUMULACIONES DE BALDÍOS DE LA NACIÓN, EN CONTRAVÍA DEL ARTÍCULO 72, INCISO 9 DE LA LEY 160 DE 1994:**

La Superintendencia de Notariado y Registro ha identificado la configuración o perfeccionamiento de acumulaciones de predios inicialmente adjudicados como baldíos, en las cuales ya se encontraba vigente la Ley 160 de 1994 y por ende existía la prohibición establecida en el inciso 9 del artículo 72.

A partir de la identificación de esta problemática y con el fin de prevenir la futura ocurrencia de esta situación jurídica, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió las siguientes circulares e instrucciones administrativas conjuntas con el INCODER, dirigidas a los señores registradores de instrumentos públicos y notarios de todo el país, con el fin de garantizar la seguridad jurídica de los negocios o actos suscritos a partir de su expedición, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación:

- Circular No 1360 de 2013, dirigida a los señores Registradores de Instrumentos Públicos del país – Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, respecto de la orientación con relación al inciso 14 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, y a la inscripción de las obligaciones a las que quedan sometidos los adjudicatarios de terrenos baldíos y sus posteriores adquirientes.
- Instrucción administrativa No 08 de 2013, dirigida a todos los Notarios del País, respecto al control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos.



Así las cosas, los señores registradores actualmente deben realizar un control y verificación de los actos sujetos a registro, que permiten velar por el cumplimiento de las disposiciones de las leyes agrarias, con el fin de evitar que dichos actos o contratos se suscriban viciados de nulidad.

Por lo anterior, en los casos donde se presenten a registro actos jurídicos mediante los cuales surjan acumulaciones de predios baldíos, **el señor Registrador de Instrumentos Públicos procederá a emitir nota devolutiva, teniendo en cuenta lo dispuesto en la circular 1360 de 2013.**

## **2. TRANSFERENCIA DE PREDIOS DONDE YA SE CONFIGURÓ UNA ACUMULACIÓN DE PREDIOS INICIALMENTE ADJUDICADOS COMO BALDIOS:**

Como ya se mencionó, la Superintendencia de Notariado y Registro ha identificado la configuración o perfeccionamiento de acumulaciones de terrenos baldíos de la Nación, en las cuales ya se encontraba vigente la Ley 160 de 1994 y por ende existía la prohibición establecida en el inciso 9 del artículo 72.

Pese a esta situación, fueron suscritos diversos actos jurídicos tales como englobes o transferencias de dominio a favor de una misma persona natural o jurídica, los cuales sobrepasaron la Unidad Agrícola Familiar – UAF, establecida en la Resolución 041 de 1996 proferida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural- INCODER. Dichos actos fueron objeto de registro y por ende publicitaron tal situación jurídica en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

De acuerdo a la decisión tomada en el Comité de Asuntos Jurídicos del 14 de febrero de 2014 de esta entidad y de lo conceptuado el 14 de diciembre de 2012 por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, quienes ostentan competencia para presentar demanda judicial por acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos es el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural- INCODER en Liquidación, la Agencia Nacional de Tierras - ANT o la Procuraduría General de la Nación; en ese orden la Superintendencia de Notariado y Registro carece de competencia para iniciar este tipo de procesos.

Así las cosas, teniendo en cuenta que para estos casos ya se configuró en el registro la acumulación de predios inicialmente adjudicados como de baldíos, pero que los mismos no pueden ser revocados en virtud del artículo 20 de la Ley 1579 de 2012, y de conformidad con la decisión adoptada por la entidad en Comité de Asuntos Jurídicos del

84

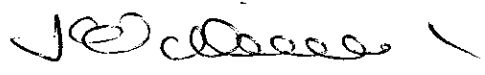
14 de febrero de 2014; el señor (a) registrador (a) procederá a realizar el registro de actos de transferencia del derecho de dominio en favor de otras personas naturales o jurídicas, como quiera que no existe un pronunciamiento y/o decisión judicial que manifieste su ilegalidad y de lugar a emitir nota devolutiva.

Por lo anterior, en aquellos casos donde se ha presentado la inscripción de actos jurídicos en los cuales ya exista acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos, en el registro inmobiliario, estos no podrán ser revocados.

**El señor Registrador de Instrumentos Públicos procederá a realizar el registro de actos de transferencia del derecho de dominio en favor de otras personas naturales o jurídicas**, salvo que exista un pronunciamiento y/o decisión judicial que manifieste su ilegalidad y de lugar a emitir nota devolutiva.


Una vez realizada la inscripción del documento, el Registrador de Instrumentos Públicos suscribirá una comunicación dirigida a la Agencia Nacional de Tierras – ANT como autoridad competente, advirtiéndole sobre la existencia de tal fenómeno, con el fin que, de estimarlo pertinente, estos adelanten las acciones judiciales a que haya lugar. Copia de esta comunicación se deberá anexar a la copia del documento con destino al archivo de la oficina de Registro.

Cordialmente,



**JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA**  
Superintendente de Notariado y Registro

Reviso y Aprobó:

Marcos Jaher Parra Oviedo/Jefe Oficina Asesora Jurídica 

Claudia María Álvarez Uribe/Asesora Despacho Superintendente 