

CIRCULAR 578

Bogotá, D.C., Agosto 19 de 2021

PARA: Registradores Principales y Seccionales de Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, San Vicente del Caguán, San José del Guaviare y San Martín.

DE: Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.

ASUNTO: Remisión información respecto de las solicitudes de inscripciones de actos de transferencia sobre predios que exceden el límite de la Unidad Agrícola Familiar.

Respetados Señores Registradores,

Como es de su conocimiento la adjudicación de terrenos baldíos tiene como objetivo primordial, permitir el acceso a la propiedad de la tierra de quienes carecen de ella, en este sentido el artículo 38 de la Ley 160 de 1994 introdujo la noción de Unidad Agrícola Familiar de la siguiente manera:

“Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF), la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.”

A su vez, se expidió la Resolución 041 de 1996 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, mediante la cual se fijaron los límites mínimos y máximos de la extensión superficial objeto de adjudicación por regiones y zonas relativamente homogéneas, con el fin de evitar la concentración de la tierra y su acaparamiento.

En este sentido el artículo 72 de la Ley 160 de 1994 dispuso lo siguiente:

“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.”

Con lo anterior el legislador buscó impedir la acumulación de baldíos y así evitar la concentración, con el fin de hacer democrático el acceso a la tierra sin importar que se trate de personas naturales o jurídicas, propietarios o poseedores; incluso con un carácter retrospectivo, a quienes fueron adjudicatarios de baldíos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, como se desprende de los artículos 39 y 40 de la ley.

En este sentido, la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Instrucción Administrativa No. 9 del 27 de abril de 2017 planteó el procedimiento que deben adelantar los registradores de instrumentos públicos y los calificadores, para identificar la existencia de acumulación indebida de la propiedad, en contravía de lo establecido en el inciso 9° del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, cuando se presenten para trámite de registro, escrituras públicas de adquisición de predios inicialmente adjudicados como baldíos

Aunado a lo anterior, el numeral 7 del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014 dispone:

“Artículo 27: Funciones de la Superintendencia Delegada para Protección, Restitución y Formalización de Tierras. Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, creada transitoriamente por el plazo señalado en la Ley 1448 de 2011. Cumplirá las siguientes funciones, en coordinación con la Superintendencia Delegada para el Registro y la Dirección Técnica de Registro:

7. Adoptar un sistema de información registral de los predios rurales, como también la información que requieran las distintas entidades judiciales y administrativas, con base en los estudios e investigaciones que se adelanten.”

De acuerdo con lo anterior, esta Delegada emitió la circular No. 605 del 31 de agosto de 2020 mediante la cual se solicita extraer y remitir la siguiente información respecto de las solicitudes de transferencia de dominio que sean radicadas en la oficina de registro de instrumentos públicos que excedan la unidad agrícola familiar para la zona de acuerdo con lo establecido en la Resolución 041 de 1996 proferida por el INCORA:

1. Nombres de quienes intervienen
2. Documentos de identidad de quienes intervienen.
3. Ubicación del Predio.

En ese orden de ideas, desde la expedición de la presente circular se solicita que remitan, además de los datos señalados en la circular No. 605, la siguiente información:



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

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

correspondencia@supernotariado.gov.co

- Especificación del acto de transferencia
- Identificación Catastral del predio
- Número de Escritura Pública y/o Documento.
- Fecha de la Escritura Pública y/o Documento.
- Folio de Matricula Inmobiliaria, en caso de que sea relacionado en la Escritura Pública y/o documento.

La información deberá ser remitida al correo electrónico politicastierras@supernotariado.gov.co, los primeros 5 días de cada mes, a partir del recibido de la presente comunicación, en una Matriz de archivo Excel, ordenada de la siguiente manera:

Adicional a lo anterior, se solicita que junto con la matriz se envíe copia de los

Nombres de quienes intervienen	Identificación de quienes intervienen	Tipo de inmueble	Ubicación			Acto de Transferencia	Número de la Escritura y/o documento	Fecha la Escritura y/o documento	identificación Catastral	Folio de Matricula Inmobiliaria
		Rural	Departamento	Municipio	Vereda					
		X								

documentos relacionados en la misma, en formato digital.

De igual manera, se solicita que sea remitida esta misma información cuando la adjudicación sea anterior a la expedición de la Resolución 041 de 1996.

Atentamente,



KARINA ISABEL CABRERA DONADO
Superintendente Delegada para la Protección,
Restitución y Formalización De Tierras

Proyecto: Catherin Robledo López./ Profesional Universitario GAGPT – SDRFT *Catherin Robledo López*
Reviso: Laura Carolina Bello Perdomo/ Profesional Especializado GAGPT – SDRFT *LCB*
Vto Bno: Javier Gutiérrez Rodríguez / Coordinador Grupo de Apoyo a la Gestión de la Política de Tierras. *JR*