

19 FEB 2014 CIRCULAR CONJUNTA No. 044

**PARA: DIRECTORES TERRITORIALES DE INCODER Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAIS.**

**DE: GERENTE GENERAL DE INCODER Y SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.**

**ASUNTO: Modificación actos administrativos de adjudicación de baldíos que imponen restricción a actos de compraventa, su respectiva inscripción y efectos.**

**FECHA: SNR CIRCULAR 249 19 FEB 2014**

Señores Registradores de Instrumentos Públicos y Directores Territoriales:

Los regímenes ordinarios regulatorios de titulación de baldíos previstos desde la primera república, Código Fiscal, Ley 135 de 1961 junto con sus distintas modificaciones, Ley 160 de 1994 y Ley 1152 de 2007 no prescribieron que el ejercicio de la propiedad que se derivaba de las adjudicaciones de baldíos, limitara, de forma absoluta<sup>1</sup>, la capacidad de sus titulares para adelantar actos de enajenación de los predios. Pese a que los regímenes de adjudicación preveían limitaciones para fraccionar o incluso para constituir gravámenes, no existió, ni existe a la fecha disposición alguna que impida a los beneficiarios adelantar de forma absoluta contratos de compraventa y en general efectuar cualquier otro acto que implique su disposición.

Pese a ello, se han identificado actos administrativos de titulación de baldíos que sin un referente de orden normativo, han limitado la facultad de enajenación de sus titulares, condicionado tal facultad al adelantamiento de un procedimiento de orden administrativo dirigido a obtener una autorización del INCODER.

La imposición de tal limitación a los beneficiarios de titulación de baldíos constituye una carga irregular, pues como se indicó no existe una norma que faculte limitar la enajenación, por cuanto, resulta necesario modificar el contenido de los actos administrativos de adjudicación, de tal forma que ordene claramente la cancelación de

<sup>1</sup> Se aclara que no es la pretensión de la presente circular zanjar el debate sobre la prohibición prevista en el inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994. Es decir, siguen vigentes las prohibiciones de acumular UAF, y de fraccionar predios adjudicados como baldíos por debajo del límite de la UAF para el correspondiente municipio o región sin autorización de INCODER.

ADG



044

19 FEB 2014

los correspondientes asientos registrales, de aquellas resoluciones que han sido inscritas en las diferentes Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Así entonces, corresponderá al INCODER modificar los actos administrativos que presentan esta cláusula, por medio de otro acto administrativo, que se remitirá a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en donde se procederá con la cancelación de los registros de conformidad con lo establecido en la ley 1579 de 2012, artículos 61 a 63, que disponen los siguientes:

**Artículo 61. Definición.** La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción.

**Artículo 62. Procedencia de la cancelación.** El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido. (Subraya propia)

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.

**Artículo 63. Efectos de la cancelación.** El registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de decisión judicial o administrativa en firme.

Teniendo en cuenta lo expuesto, el particular interesado deberá elevar la correspondiente solicitud de modificación de la resolución de adjudicación a INCODER para que el Instituto proceda a expedir el respectivo acto administrativo de conformidad con los lineamientos y protocolos que fije el nivel central para tales efectos. Lo anterior sin perjuicio de que en aquellos casos en que el Instituto se percate de tal irregularidad, ordene la cancelación de la limitante de manera oficiosa.

Finalmente en complementación de lo anterior, es necesario realizar las siguientes precisiones: (i) excepcionalmente las titulaciones de baldíos pueden limitar la capacidad de enajenación cuando se efectúa en virtud de un régimen especial por ejemplo cuando proviene de los programas de colonización dirigida, previsto en la Ley 135 de 1961 o de la constitución de reservas de baldíos (artículo 76 de la Ley 160 de 1994). Para tales casos, la resolución de adjudicación debe hacer expresa referencia a tal régimen que justifica la imposición de tales limitaciones y (ii) el Incoder adelanta otros programas de dotación de tierras, de una parte la adjudicación de subsidios para la



Certificado N° SC 7288-1

Certificado N° GP 1243

amg

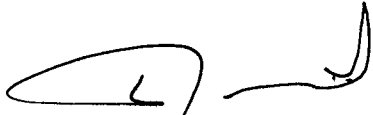
044

19 FEB 2014

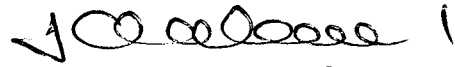
adquisición de predios de propiedad privada y de otro la adjudicación de bienes fiscales patrimoniales. Tales instrumentos de adjudicación si prevén regímenes que limitan el ejercicio de la propiedad, condicionado los actos de enajenación de forma temporal a la autorización expresa del Incoder (artículos 25 y 38 ibídem).

En los términos anteriores, se dejan fijados los lineamientos necesarios para proceder a corregir la situación descrita.

Cordialmente,



**REY ARIEL BORBÓN**  
Gerente General INCODER



**JORGE ENRIQUE VÉLEZ**  
Superintendente de Notariado y Registro

Proyectó: Milena Gómez/ Profesional Especializada de la SNR *AMGP*  
Andrés Parra/ Asesor Misional INCODER  
Revisó: Jairo Alonso Mesa Guerra/Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras  
Marcos Jaher Parra Oviedo/Jefe Oficina Asesora Jurídica SNR