

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 08

PARA: NOTARIOS DEL PAIS

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

ASUNTO: CONTROL DE LEGALIDAD PARA EVITAR LA ACUMULACIÓN DE PREDIOS INICIALMENTE ADJUDICADOS COMO BALDÍOS.

FECHA: 08 OCT 2013

Señores Notarios:

Como es de su conocimiento, la función notarial implica hacer un estricto control de legalidad a cada uno de los documentos que se otorgan en las notarías, de conformidad con la naturaleza del acto para determinar que se acomoden de una parte a la manifestación de voluntad de los comparecientes y de otra, a las disposiciones legales.

En este orden de ideas, el presente instructivo, se realiza con el fin de orientarlos en cuanto a la forma de hacer el control de legalidad sobre las prohibiciones y limitaciones que se consagran en la Ley 160 de 1994, respecto del tema de predios que han sido adjudicados inicialmente como baldíos.

PROHIBICIONES DE ADJUDICATARIOS Y DE TERCEROS ADQUIRENTES DE BALDÍOS

En el artículo 72 de la ley 160 de 1994, se establecen las siguientes prohibiciones:

“ARTÍCULO 72. No se podrán efectuar titulaciones de terrenos baldíos en favor de personas naturales o jurídicas que sean propietarias o poseedoras, a cualquier título, de otros predios rurales en el territorio nacional.

Proyectado por Milena Gomez- Abogada..
Reviso Johnny Fortich- Asesor Tierras.



Certificado N° GP-174-1

Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso anterior, en el momento de presentar la solicitud de titulación el peticionario deberá manifestar, bajo la gravedad del juramento, si es o no propietario o poseedor de otros inmuebles rurales en el territorio nacional.

Serán absolutamente nulas las adjudicaciones que se efectúen con violación de la prohibición establecida en este artículo.

La acción de nulidad contra las resoluciones de adjudicación de baldíos podrá intentarse por el INCORA, por los Procuradores Agrarios o cualquier persona ante el correspondiente Tribunal Administrativo, dentro de los dos (2) años siguientes a su ejecutoria o desde su publicación en el "Diario Oficial", según el caso.

La procedencia de esta acción se hará constar en todas las resoluciones de titulación de baldíos que expida el INCORA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, el INCORA podrá revocar directamente, en cualquier tiempo, las resoluciones de adjudicación de tierras baldías proferidas con violación a lo establecido en las normas legales o reglamentarias vigentes sobre baldíos.

En este caso no se exigirá el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular. En lo demás, el procedimiento de revocación se surtirá con arreglo a las prescripciones del Código de lo Contencioso Administrativo.

Para la aplicación de las prohibiciones previstas en el presente artículo, se tendrán en cuenta, además, las adjudicaciones de terrenos baldíos efectuadas a sociedades de las que los interesados formen parte, lo mismo que las que figuren en cabeza de su cónyuge, compañero permanente e hijos menores que no hayan obtenido habilitación de edad.

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.

Proyectado por Milena Gomez- Abogada.
Revisó Johnny Fortich- Asesor Tierras.



Quien siendo adjudicatario de tierras baldías las hubiere enajenado, no podrá obtener una nueva adjudicación antes de transcurridos quince (15) años desde la fecha de la titulación anterior.

Los terrenos baldíos adjudicados no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en esta Ley.

Los Registradores de Instrumentos Públicos se abstendrán de registrar actos o contratos de tradición de inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales, en los que no se protocolice la autorización del INCORA cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles.

La declaratoria de caducidad de los contratos relacionados con baldíos y la reversión al dominio de la Nación se harán sin perjuicio de los derechos de terceros.

Las prohibiciones y limitaciones señaladas en los incisos anteriores, deberán consignarse en los títulos de adjudicación que se expidan." Subraya propia.

De las anteriores normas, podemos concluir, que el Notario debe velar:

1. Por el cumplimiento de las disposiciones de las leyes agrarias, y evitar que los actos o contratos jurídicos estén viciados de nulidad absoluta, cuando por medio de los mismos una persona jurídica o natural, adquiera a cualquier título un predio rural proveniente de adjudicación de baldíos si con éste se superan los límites máximos de la extensión de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) señalada para el respectivo municipio o región, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente, para este caso la resolución 041 de 1996.
2. Por evitar la nulidad de 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.

Proyectado por Milena Gomez- Abogada .
Revisó Johnny Fortich- Asesor Tierras.




FORMA DE HACER EL CONTROL DE LEGALIDAD

Con el fin de realizar el correspondiente control de legalidad, y evitar que con los actos y contratos se acumulen predios adjudicados inicialmente como baldíos, en contravención de las disposiciones agrarias vigentes, el Notario deberá indagar sobre la naturaleza jurídica de los predios objeto del negocio, y para ello deberá tomar declaración juramentada al comprador donde manifieste *que al momento de celebrar el contrato de (compraventa, donación, cesión, aporte social, fiducia en propiedad, escisión, fusión, o englobe, entre otros que transfieran el derecho de dominio), no es propietario de ningún otro predio proveniente de adjudicación de baldíos/o la Sociedad que representa no es titular del derecho de dominio de otros predios provenientes de adjudicación de baldíos en el respectivo Municipio o región.*

Esperamos que tengan en cuenta estas recomendaciones, y que adviertan a los comparecientes sobre las consecuencias legales de la acumulación de Unidades Agrícolas Familiares UAF, y la responsabilidad penal que conlleva la falta de veracidad de las declaraciones juramentadas.

Cordialmente,


LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO
Superintendente Delegada para
el Notariado.


TAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectado por Milena Gómez- Abogada
Revisó Johnny Fortich- Asesor Tierras

