

INSTRUCCION ADMINISTRATIVA No 09

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y CALIFICADORES DEL PAÍS.

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

ASUNTO: ALCANCE DEL PARÁGRAFO 3° DEL ARTÍCULO 3° DE LA LEY 1776 DEL 29 DE ENERO DE 2016, EN CUANTO A LA INTERPRETACIÓN A LA PROHIBICIÓN CONSAGRADA EN EL INCISO 9° DEL ARTÍCULO 72 DE LA LEY 160 DE 1994.

FECHA: ABRIL DE 2017

27 ABR 2017

Señores 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 24 de enero de 2017, se emite la presente circular en relación con el alcance del párrafo 3° del artículo 3° de la Ley 1776 del 29 de enero de 2016, en cuanto a la interpretación a la prohibición consagrada en el inciso 9° del artículo 72 de la Ley 160 de 1994.

Como es de su conocimiento, el inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, preceptúa 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" (subraya propia)

α
M

Frente a este postulado, se han evidenciado algunos problemas de interpretación, surgiendo el interrogante respecto al término "inicialmente", es decir, si opera la

referida prohibición del artículo 72, sobre aquellos bienes adjudicados como baldíos antes de la Ley 160 de 1994, y que fueron objeto de adquisición después de la entrada en vigencia de la referida ley, superando el límite establecido para la zona por la Resolución No. 041 de 1996.

Lo anterior, debido a que ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País, se radican actos por medio de los cuales, personas naturales o jurídicas, adquieren predios rurales adjudicados como baldíos antes de la Ley 160 de 1994, y los Registradores de Instrumentos Públicos, no cuentan con la certeza sobre si con relación a estos actos procede su registro o por el contrario su devolución, por cuanto la norma fue clara en establecer desde cuándo procede tal prohibición y si el término "inicialmente", comprende todas las adjudicaciones de baldíos efectuadas antes de la entrada en vigencia de la prohibición, o por el contrario solamente se predica de aquellos predios adjudicados después de la Ley 160 de 1994, y acumulados posteriormente a su entrada en vigencia.

En este sentido, la Ley 1776 del 29 de enero de 2016 "Por medio de la cual se crean y se desarrollan las zonas de interés de desarrollo rural, económico y social, ZIDRES", en el párrafo 3° del artículo 3°, estableció:

"No podrán adelantar proyectos productivos dentro de las ZIDRES, las personas jurídicas o naturales que ostenten propiedad sobre bienes inmuebles adjudicados como baldíos después de la expedición de la Ley 160 de 1994, que cumplan las condiciones establecidas en los incisos noveno y catorceavo del artículo 72 de la mencionada ley". (Subraya propia)

Sobre este punto es pertinente recordar que frente a la potestad que detenta el Congreso de la República para interpretar las leyes, el artículo 150-1 de la Carta Política establece que corresponde a ese órgano, dentro de su ejercicio legislativo, interpretar, reformar y derogar las leyes.

Aunado a lo anterior, mediante sentencia de constitucionalidad **C-077 del 8 de febrero de 2017**, la Honorable Corte Constitucional, declaró exequible, entre otros, el párrafo 3° del artículo 3° de la Ley 1776 de 2016, al verificar que no incorpora medidas regresivas relativas a los bienes inmuebles destinados a la ejecución de proyectos productivos. La Corte señaló que la ley objeto de control no tiene la pretensión de sustituir o modificar la regulación contenida en la Ley 160 de 1994 y por consiguiente las normas acusadas no se enmarcan en un contexto de reforma agraria encaminado a la redistribución de la propiedad rural. En esencia, la Ley 1776 de 2016 establece un marco de desarrollo económico rural focalizado en zonas específicas del país, que no es incompatible con el

modelo de empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, desarrollado a través de las Unidades Agrícolas Familiares que regula la Ley 160 de 1994. Indicó, que no se disminuyen las tierras baldías disponibles para la adjudicación, ni se promueve la acumulación de tierras más allá de la Unidad Agrícola Familiar.

Sobre la base de lo expuesto en líneas precedentes y en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 3° del artículo 3° de la Ley 1776 de 2016, su aplicación se hace extensiva en cuanto a que la restricción para acumular consagrada en el inciso 9° del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, opera solamente sobre predios adjudicados como baldíos en vigencia de dicha norma, siempre y cuando las prohibiciones y limitaciones allí contenidas se encontraren consignadas en los títulos de adjudicación expedidos, estableciendo además que no se presentará acumulación indebida de la propiedad si las adjudicaciones de los predios baldíos fueron efectuadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994.

Concretamente señala la sentencia C-077 de 2017:

*"145. Insiste la Sala Plena que las normas aquí examinadas, pertenecientes a la Ley 1776 de 2016, por su alcance y contenido, no tienen la vocación de modificar el capítulo XII de la Ley 160 de 1994, que establece el régimen de baldíos con aptitud para ser adjudicados a través de las UAF, así como las limitaciones al mismo. En este sentido, la prohibición que establece el parágrafo 3° del artículo 3° de adelantar proyectos productivos en las Zidres respecto de titulaciones efectuadas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994, **cumple el propósito de no afectar situaciones consolidadas, bajo otros regímenes jurídicos, antes de la entrada en vigencia de dicha ley.***

Este precepto parte del reconocimiento implícito de la existencia de diferentes regímenes de desarrollo agrícola, frente a los cuales el legislador cuenta con amplia potestad de configuración, siempre que respete los derechos constitucionales de acceso progresivo a la tierra, el mínimo vital y la seguridad alimentaria. Así, el parágrafo en mención hace referencia únicamente a un régimen, el contenido en el título XII de la Ley 160 de 1994, y que aplica a las adjudicaciones hechas en vigencia de tales disposiciones, pero que como tal, no tiene la virtualidad de dejar sin efectos las limitaciones, gravámenes y demás obligaciones que pesan sobre los bienes baldíos de acuerdo con el estatuto jurídico bajo el cual fueron adjudicados."(Subraya propia)



De acuerdo a lo anterior, se plantea el procedimiento que deben adoptar los señores 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, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. Que los predios objeto de adquisición hayan sido adjudicados como baldíos en **vigencia de la Ley 160 de 5 de agosto de 1994**.
2. Que con la adquisición de estos predios se supere el límite máximo para la Unidad Agrícola Familiar, establecido por zonas relativamente homogéneas, a través de la Resolución No. 041 de 1996.
3. Que los títulos de adjudicación de los predios baldíos objeto de adquisición, cumplan con las condiciones establecidas en los incisos noveno y catorceavo del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, así:

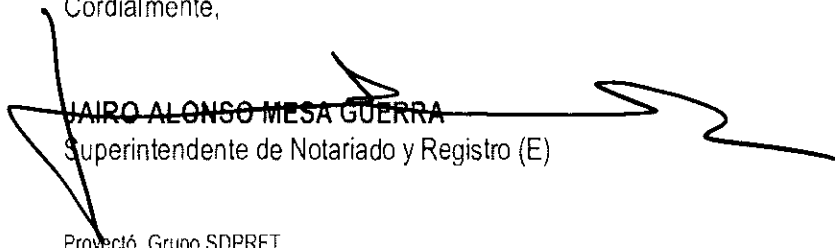
Inciso 9° artículo 72 Ley 160 de 1994 "Ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva para las Unidades Agrícolas Familiares en el respectivo municipio 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".

Inciso 14 artículo 72 Ley 160 de 1994 "Las prohibiciones y limitaciones señaladas en los incisos anteriores deberán consignarse en los títulos de adjudicación que se expidan".

Por lo anterior, en los casos que se presenten a registro actos jurídicos en los cuales se cumplan las tres condiciones enumeradas de manera precedente y se configure acumulación de predios baldíos, el señor Registrador de Instrumentos Públicos procederá a emitir nota devolutiva.

Así las cosas, de no cumplirse las condiciones antes enumeradas, se entiende que no se configura acumulación indebida de la propiedad y por ende procederá el registro del acto jurídico, siempre que no se presenten otras causales de devolución.

Cordialmente,


JAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente de Notariado y Registro (E)

Proyectó: Grupo SDRPT
Revisó: Oficina Asesora Jurídica

