



Superintendencia de Notariado y Registro

SDC-400

SNR2026EE-325969-1

Bogotá, D.C., 16 de octubre de 2026

Señor

JAIME ANDRES RAMOS VERGARA

Correo electrónico: [REDACTED]

Montería-Córdoba

ASUNTO: Respuesta al derecho de petición con radicado interno No. SNR2026ER-270590-2 - Consulta sobre régimen Registral, Agrario y de Restitución de Tierras

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de información radicada ante esta Superintendencia mediante el radicado No. SNR2026ER-270590-2, trasladada internamente por competencia a través del radicado No. SNR2026IE-031971-3 por parte de la Superintendencia Delegada para el Registro, y relacionada con las preguntas 404 a 419 del Bloque U del cuestionario, la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, se permite dar respuesta dentro del ámbito de sus funciones y competencias conferidas por el Decreto 2723 de 2014, modificado por el Decreto 1554 de 2022, en los siguientes términos:

I. Competencia y alcance de la respuesta

De conformidad con las funciones asignadas a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras mediante el Decreto 2723 de 2014, modificado por el Decreto 1554 de 2022, y en atención al derecho de petición presentado, esta dependencia emite las siguientes consideraciones respecto de los asuntos consultados relacionados con la protección, restitución y formalización de tierras, la administración de terrenos baldíos y las materias agrarias conexas.

De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, las respuestas emitidas constituyen una orientación general sobre las materias consultadas, no tienen carácter obligatorio o vinculante y no comprometen la responsabilidad de la entidad.

Los aspectos relacionados con la función registral general deberán entenderse conforme a las disposiciones de la Ley 1579 de 2012 y a las competencias



Superintendencia de Notariado y Registro

asignadas a las dependencias correspondientes de la Superintendencia de Notariado y Registro.

II. Consideraciones generales

Para efectos de las respuestas que siguen, se precisa que las actuaciones registrales deben observar los principios y reglas previstos en la Ley 1579 de 2012, especialmente los relacionados con la legalidad, especialidad, tracto sucesivo y publicidad registral. Así mismo, las referencias a baldíos, formalización de la propiedad rural y restitución de tierras se realizan con fundamento en la Ley 160 de 1994, el Decreto Ley 902 de 2017 y la Ley 1448 de 2011, según corresponda.

III. Respuestas al Bloque U Tierras, Baldíos, Restitución y Extinción de Dominio.

404. ¿Cómo se abre el folio de matrícula de un bien baldío conforme al artículo 57 de la Ley 1579 de 2012?

La apertura del folio de matrícula inmobiliaria de un bien baldío procede con fundamento en el acto administrativo expedido por la autoridad competente, debidamente ejecutoriado, que disponga su adjudicación o incorporación al registro. Dicho acto debe permitir la plena identificación del inmueble mediante sus características físicas, ubicación y demás elementos técnicos disponibles.

Antes de efectuar la apertura, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe verificar la competencia de la autoridad que expidió el acto, su ejecutoria, el cumplimiento de los requisitos legales y la inexistencia de antecedentes registrales que puedan generar duplicidad o superposición de matrículas.

Cuando el predio carezca de antecedente registral y se cumplan los requisitos legales, se abrirá una matrícula inmobiliaria independiente en la que se registrará el origen del inmueble y, cuando corresponda, el acto de adjudicación junto con las limitaciones o condiciones establecidas por la legislación agraria.

La apertura de la matrícula no constituye por sí misma un modo de adquirir el dominio y tampoco sana situaciones de ocupación irregular. En el caso de los bienes baldíos, el derecho de propiedad únicamente surge del respectivo acto de adjudicación y de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, de conformidad con la Ley 160 de 1994 y las demás normas que regulan la materia.

405. ¿Es inscribible la venta de mejoras sobre bienes baldíos y qué advertencia debe contener el folio?



Superintendencia de Notariado y Registro

La venta o cesión de mejoras realizadas sobre un terreno baldío puede producir efectos entre las partes respecto de las construcciones, cultivos u otras mejoras transferidas, pero no implica la transferencia de la propiedad del terreno, cuya titularidad continúa en cabeza de la Nación hasta tanto exista un acto administrativo de adjudicación expedido por la autoridad competente, de conformidad con la Ley 160 de 1994.

Desde el punto de vista registral, la inscripción solo procederá cuando el documento cumpla los requisitos legales y sea compatible con la naturaleza jurídica del inmueble. En ningún caso podrá entenderse que mediante este tipo de actos se transfiere el dominio del baldío o se sustituye el procedimiento de adjudicación previsto en la ley.

Cuando la inscripción resulte procedente, el folio de matrícula deberá dejar expresa constancia de que el acto recae exclusivamente sobre mejoras o derechos incompletos y que su publicidad no acredita propiedad privada sobre el terreno ni afecta su condición de bien baldío. En consecuencia, la anotación no genera derechos de dominio sobre el predio y no confiere prerrogativas frente a un eventual proceso de adjudicación por parte de la autoridad agraria competente.

406. ¿Puede sanearse por prescripción adquisitiva la falsa tradición que recae sobre un predio presuntamente baldío?

No. La falsa tradición no puede sanearse mediante prescripción adquisitiva cuando recae sobre un bien baldío, ya que los baldíos son bienes de propiedad de la Nación, imprescriptibles y sujetos a un régimen especial. Su dominio solo puede adquirirse mediante el acto administrativo de adjudicación expedido por la autoridad competente, de conformidad con la Constitución Política, la Ley 160 de 1994 y el Decreto Ley 902 de 2017.

La inscripción de actos en falsa tradición no convalida la falta de dominio ni transforma un bien baldío en propiedad privada. En consecuencia, una cadena de negocios jurídicos, aunque se encuentre inscrita en el registro, no es suficiente para acreditar propiedad privada o para adquirir el inmueble por prescripción.

Para que proceda una declaración de pertenencia, debe demostrarse previamente que el predio es de naturaleza privada y susceptible de prescripción. La sola ocupación, explotación económica o existencia de anotaciones de falsa tradición no permiten concluir que el inmueble haya salido del patrimonio del Estado. De igual manera, la sola existencia de antecedentes de falsa tradición no permite afirmar automáticamente que el inmueble sea baldío, pues dicha determinación requiere el análisis de los antecedentes registrales, jurídicos, catastrales y agrarios correspondientes.



Superintendencia de Notariado y Registro

En este sentido, la Sentencia SU-288 de 2022 reiteró que los bienes baldíos son imprescriptibles y que, en caso de duda sobre la naturaleza jurídica de un predio rural, corresponde a las autoridades competentes efectuar las verificaciones necesarias para determinar si se trata de propiedad privada o de un bien de la Nación, esto es, la Agencia Nacional de Tierras como máxima autoridad de tierras de conformidad con la Ley 160 de 1994.

En consecuencia, el saneamiento de la falsa tradición mediante prescripción solo es jurídicamente posible cuando se acredita que el inmueble es de propiedad privada y se cumplen los requisitos legales para la adquisición del dominio por prescripción. Si el predio es baldío o existe una duda fundada sobre su naturaleza jurídica, deberá acudir a los procedimientos agrarios correspondientes para definir su situación.

407. ¿Cómo se registra la resolución de adjudicación expedida por la Agencia Nacional de Tierras?

La resolución de adjudicación expedida por la Agencia Nacional de Tierras (ANT) constituye el título mediante el cual el Estado transfiere la propiedad de un terreno baldío al beneficiario. Para su inscripción, el acto debe encontrarse debidamente ejecutoriado e identificar de manera clara el inmueble, el adjudicatario y las condiciones o limitaciones establecidas en la adjudicación, de conformidad con la Ley 160 de 1994, el Decreto Ley 902 de 2017 y la Ley 1579 de 2012.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente debe verificar la autenticidad, ejecutoria y suficiencia del acto, así como la adecuada identificación del predio y la inexistencia de inconsistencias que impidan su inscripción. Esta revisión no comprende el análisis de los requisitos sustanciales de la adjudicación, cuya competencia corresponde exclusivamente a la autoridad agraria.

Si el inmueble no cuenta con matrícula inmobiliaria, deberá abrirse un folio de matrícula independiente; si ya existe, la inscripción se realizará en el folio correspondiente. En ambos casos, deberán registrarse las condiciones, limitaciones, prohibiciones o afectaciones que la ley o la resolución ordenen publicitar.

La inscripción otorga publicidad y oponibilidad al derecho adjudicado, pero no modifica las condiciones o restricciones establecidas en la resolución de adjudicación, las cuales continuarán produciendo plenos efectos jurídicos.

408. ¿Qué anotaciones se practican respecto de las condiciones resolutorias y las prohibiciones de enajenar?



Superintendencia de Notariado y Registro

Las anotaciones que se practican corresponde a las condiciones resolutorias, prohibiciones de enajenar y demás limitaciones establecidas en los actos de adjudicación de baldíos deben inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria, por cuanto afectan el ejercicio del derecho de dominio y deben ser oponibles a terceros. La anotación debe identificar claramente la resolución que las impone, su alcance y, cuando corresponda, su término de vigencia.

Mientras estas restricciones se encuentren vigentes, los actos posteriores sobre el inmueble deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la autoridad agraria y a las disposiciones legales aplicables. En consecuencia, no podrán inscribirse actos que las desconozcan o contraríen.

La cancelación o modificación de estas anotaciones solo procede con fundamento en un acto administrativo ejecutoriado, una providencia judicial en firme o el documento legalmente previsto para acreditar la extinción de la limitación. La Oficina de Registro no puede declarar de oficio el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones impuestas ni modificar su contenido.

De esta manera, el registro garantiza la publicidad de las restricciones que afectan el inmueble y brinda seguridad jurídica a los titulares y a terceros interesados.

409. ¿Cómo se registran las medidas de protección del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados y quién las solicita?

Las medidas de protección del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA) son solicitadas por la víctima de desplazamiento forzado, su representante o las personas legitimadas para ello ante la Unidad de Restitución de Tierras (URT), entidad competente para evaluar la solicitud y ordenar su inscripción.

Una vez adoptada la medida, la URT comunica la decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la cual practica la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, siempre que exista información suficiente para su identificación. La anotación tiene efectos de publicidad y protección, permitiendo advertir a terceros sobre la existencia de una medida asociada al abandono del inmueble.

La inscripción no define derechos de propiedad, posesión u ocupación, y tampoco reemplaza los procedimientos de restitución de tierras o adjudicación de baldíos. Su finalidad es proteger los derechos de las víctimas y prevenir actos que puedan afectar el inmueble mientras se determina su situación jurídica.

La modificación o cancelación de la medida solo procede por orden de la URT o de la autoridad competente, mediante el acto correspondiente debidamente comunicado a la Oficina de Registro.



Superintendencia de Notariado y Registro

410. ¿Cómo se inscribe la sentencia de restitución de tierras y qué gravámenes cancela?

La sentencia de restitución de tierras es un título judicial sujeto a registro y debe inscribirse conforme a las órdenes impartidas por el juez o magistrado competente, una vez se encuentre ejecutoriada o cuando así se disponga en la respectiva providencia. Para ello, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe verificar la autenticidad de la decisión, la identificación del inmueble y la correspondencia de las órdenes con el folio de matrícula inmobiliaria.

De conformidad con el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, la inscripción puede incluir la restitución o formalización del derecho a favor de la víctima, así como la apertura, corrección o cierre de folios cuando ello sea necesario para dar cumplimiento a la decisión judicial.

Igualmente, la Oficina de Registro deberá cancelar los actos, gravámenes, limitaciones de dominio, medidas cautelares y demás anotaciones que el fallo identifique como incompatibles con el derecho restituido o que hayan tenido origen en el despojo o abandono del predio. Entre estos pueden encontrarse compraventas, hipotecas, embargos, demandas, prohibiciones de enajenar, anotaciones de falsa tradición u otras inscripciones expresamente señaladas por la autoridad judicial.

La cancelación solo procede respecto de las anotaciones ordenadas en la sentencia o de aquellas cuya eliminación resulte necesaria para materializar la restitución. La Oficina de Registro no puede ampliar los efectos del fallo o cancelar derechos que no hayan sido objeto de decisión judicial.

De esta manera, el registro garantiza la efectividad de la restitución ordenada por la jurisdicción especializada y la adecuada publicidad de la situación jurídica del inmueble.

411. ¿Cómo se registran los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa y las compensaciones ordenadas en la sentencia de restitución?

La determinación de la buena fe exenta de culpa y el reconocimiento de compensaciones dentro de un proceso de restitución de tierras corresponden exclusivamente al juez o magistrado especializado. En consecuencia, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se limita a inscribir las órdenes contenidas en la sentencia, sin evaluar la conducta de los terceros o decidir sobre la procedencia de compensaciones.

Cuando la providencia reconozca derechos a favor de terceros o disponga medidas registrales específicas, estas se inscribirán en los términos expresamente ordenados por la autoridad judicial. Del mismo modo, se cancelarán los derechos, gravámenes o limitaciones que la sentencia señale como incompatibles con la restitución.



Superintendencia de Notariado y Registro

Las compensaciones económicas o las medidas de atención dispuestas a favor de terceros de buena fe exenta de culpa no constituyen, por regla general, derechos sujetos a registro, salvo que la providencia judicial ordene expresamente una anotación registral. Por tanto, el reconocimiento de una compensación no implica la conservación de derechos reales sobre el inmueble restituido.

En consecuencia, la ORIP ejecuta únicamente las consecuencias registrales previstas en la sentencia, garantizando que el folio de matrícula refleje de manera fiel el derecho restituido y las decisiones adoptadas por la jurisdicción especializada.

412. ¿Cómo se registran las medidas cautelares decretadas en procesos de extinción de dominio y quién las comunica?

Las medidas cautelares decretadas dentro de los procesos de extinción de dominio, tales como embargo, secuestro o suspensión del poder dispositivo, se inscriben en el folio de matrícula inmobiliaria con el fin de garantizar la disponibilidad jurídica del bien mientras se adopta una decisión definitiva. Su inscripción no implica la extinción del dominio así como tampoco la transferencia de la propiedad al Estado.

La orden de inscripción debe ser comunicada por la autoridad competente, según la etapa procesal, generalmente la Fiscalía General de la Nación o el juez que conoce del proceso. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos verifica los requisitos formales de la orden, la identificación del inmueble y su correspondencia con el respectivo folio de matrícula, sin pronunciarse sobre el fondo de la actuación.

La anotación registral debe indicar la autoridad que decretó la medida, el proceso del cual proviene y su alcance jurídico. Mientras la medida permanezca vigente, los actos posteriores sobre el inmueble deberán ajustarse a las restricciones impuestas por la autoridad competente.

La modificación o cancelación de estas medidas solo procede mediante orden expresa de la autoridad que las decretó o de la que legalmente la sustituya. La inscripción tiene efectos de publicidad y protección del bien, pero no modifica su titularidad hasta que exista una decisión definitiva dentro del proceso de extinción de dominio.

413. ¿Qué anotación corresponde a la sentencia de extinción de dominio y cómo se materializa la transferencia al FRISCO o a la entidad administradora?

La sentencia ejecutoriada de extinción de dominio se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria como un acto judicial que extingue los derechos patrimoniales del titular afectado y dispone la adquisición del bien por parte del Estado, de conformidad con la Ley 1708 de 2014. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe verificar la autenticidad de la providencia, su ejecutoria y la correcta identificación del inmueble, sin pronunciarse sobre el fondo de la decisión judicial.

La inscripción debe reflejar la extinción del derecho del afectado y la titularidad que la sentencia atribuya al Estado, así como las cancelaciones de gravámenes,



Superintendencia de Notariado y Registro

limitaciones o medidas que hayan sido expresamente ordenadas por la autoridad judicial o resulten incompatibles con la decisión.

Respecto del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), la inscripción debe atender estrictamente lo dispuesto en la sentencia y en la normativa aplicable. Por su parte, la Sociedad de Activos Especiales (SAE) ejerce funciones de administración de los bienes cuando la ley o la autoridad competente así lo dispongan, pero dicha administración no equivale a una transferencia de dominio ni la convierte, por sí sola, en titular registral del inmueble.

Cualquier destinación, transferencia o disposición posterior del bien deberá sustentarse en el respectivo acto o decisión de la autoridad competente y registrarse conforme a las reglas previstas en la Ley 1579 de 2012.

414. ¿Se cancelan las hipotecas y los embargos con la sentencia de extinción de dominio?

La cancelación de hipotecas, embargos y demás gravámenes como consecuencia de una sentencia de extinción de dominio depende de lo ordenado por la autoridad judicial competente y de los efectos jurídicos expresamente previstos en la decisión, conforme a la Ley 1708 de 2014. Por ello, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no puede cancelar estas anotaciones de manera automática ni extender los efectos de la sentencia a derechos que no hayan sido objeto de pronunciamiento.

En consecuencia, se cancelarán las hipotecas, embargos y demás afectaciones que la sentencia declare extinguidas o cuya desaparición sea una consecuencia directa e inequívoca de la decisión judicial. Por el contrario, los derechos de terceros que hayan sido reconocidos o protegidos por la autoridad competente, así como las restricciones de carácter legal o de interés público compatibles con la nueva situación jurídica del inmueble, continuarán vigentes mientras no exista una orden expresa en sentido contrario.

La función de la Oficina de Registro se limita a dar cumplimiento a las órdenes judiciales y reflejar en el folio de matrícula inmobiliaria la situación jurídica resultante de la sentencia, preservando la seguridad jurídica y la trazabilidad de las anotaciones registrales.

415. ¿Cómo se registran los territorios colectivos de comunidades negras y los resguardos indígenas?

Los territorios colectivos de comunidades negras y los resguardos indígenas se registran con fundamento en el acto administrativo ejecutoriado expedido por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), mediante el cual se constituye, titula, amplía, sanea o delimita el territorio. Su inscripción debe realizarse conforme a la



Superintendencia de Notariado y Registro

Constitución Política, la Ley 70 de 1993, la Ley 21 de 1991 y las demás normas especiales que regulan la materia.

En el folio de matrícula inmobiliaria debe constar la titularidad colectiva de la comunidad beneficiaria, así como la naturaleza especial del territorio y las restricciones legales aplicables. Estos derechos se registran de manera colectiva, sin individualizar cuotas o derechos a favor de sus integrantes.

Cuando el territorio no cuente con matrícula inmobiliaria, la Oficina de Registro abrirá el correspondiente folio con base en el acto administrativo y la información técnica que permita su adecuada identificación. Si existen matrículas previas, las actuaciones registrales deberán ajustarse a lo ordenado por la autoridad competente para preservar la unidad jurídica y territorial.

Dada su especial protección constitucional, los territorios colectivos y los resguardos indígenas están sujetos a un régimen especial que impide su fragmentación o transformación en propiedad privada individual, salvo en los casos expresamente autorizados por la Constitución y la ley. Cualquier modificación posterior deberá sustentarse en un acto expedido por la autoridad competente y cumplir los procedimientos legalmente establecidos.

416. ¿Qué limitaciones registrales aplican a esos territorios en cuanto a enajenación, embargo y prescripción?

Los resguardos indígenas y los territorios colectivos de comunidades negras gozan de especial protección constitucional y, de conformidad con el artículo 63 de la Constitución Política, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. En consecuencia, no pueden ser objeto de actos de disposición que impliquen la transferencia del dominio a particulares, medidas de embargo o remate.

Por su carácter imprescriptible, la ocupación o posesión ejercida por terceros no permite adquirir derechos de propiedad mediante prescripción adquisitiva, ni son registrables sentencias de pertenencia incompatibles con la naturaleza colectiva del territorio. Asimismo, las anotaciones de falsa tradición, mejoras o cesiones entre particulares no modifican la titularidad colectiva y tampoco transforman estos territorios en propiedad privada.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe ejercer la calificación registral conforme a la Ley 1579 de 2012 y abstenerse de inscribir actos contrarios a este régimen especial. Cuando existan dudas sobre el alcance de una orden judicial o administrativa, deberá actuar conforme a los mecanismos legales previstos para solicitar la aclaración o precisión correspondiente.

Únicamente serán registrables las actuaciones expresamente autorizadas por la Constitución, la ley o la autoridad competente, siempre que respeten la integridad



Superintendencia de Notariado y Registro

territorial, la naturaleza colectiva del derecho y las garantías propias de las comunidades étnicas.

417. ¿Cómo se anota la afectación por zona de reserva forestal, área protegida o zona de protección ambiental?

La afectación de un inmueble por una zona de reserva forestal, área protegida o zona de protección ambiental se registra con fundamento en el acto administrativo ejecutoriado expedido por la autoridad ambiental competente o en la providencia judicial que así lo ordene. Su inscripción tiene por finalidad dar publicidad a la restricción y hacerla oponible a terceros.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe verificar la competencia de la autoridad que expide el acto, su ejecutoria y la correcta identificación del inmueble. La anotación debe indicar la categoría de protección, la autoridad que la impone y el alcance de la afectación, ya sea total o parcial sobre el predio.

Esta anotación no modifica la titularidad del inmueble, así como tampoco lo convierte en bien de uso público; únicamente informa que el ejercicio del derecho de propiedad se encuentra sujeto a las limitaciones, usos y restricciones establecidas por la normativa ambiental vigente.

La modificación o cancelación de la afectación solo procede mediante un nuevo acto expedido por la autoridad competente o por orden judicial. En consecuencia, la Oficina de Registro se limita a publicitar la medida, sin definir la categoría ambiental y pronunciarse sobre los usos permitidos o prohibidos del inmueble.

418. ¿Cómo se registran los actos sobre predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable?

La ubicación de un inmueble en una zona de alto riesgo no mitigable no impide por sí sola la inscripción de actos registrales. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos únicamente registra las restricciones, prohibiciones o medidas que hayan sido establecidas mediante acto administrativo ejecutoriado o providencia judicial expedida por la autoridad competente.

La anotación debe identificar la decisión adoptada, la autoridad que la emite y el alcance de la afectación sobre el inmueble, ya sea total o parcial. Estas medidas pueden incluir restricciones de uso, prohibiciones de construcción, órdenes de reasentamiento, declaratorias de utilidad pública o procesos de adquisición o expropiación.

Los actos de transferencia, gravamen o disposición continúan rigiéndose por las normas generales, salvo que exista una limitación expresa debidamente inscrita. En todo caso, la inscripción de un negocio jurídico no autoriza usos, construcciones o actividades que contravengan las restricciones urbanísticas, ambientales o de gestión del riesgo aplicables al predio.



Superintendencia de Notariado y Registro

Cuando una entidad pública adquiera el inmueble por compra, expropiación u otro mecanismo legal, la transferencia del dominio deberá registrarse con fundamento en el título correspondiente. La modificación o cancelación de las restricciones previamente inscritas solo procederá mediante acto expedido por la autoridad competente o por orden judicial.

De esta manera, la función registral se limita a dar publicidad a las medidas legalmente adoptadas, sin determinar la existencia del riesgo ni el alcance técnico de sus efectos sobre el inmueble.

419. ¿Qué tratamiento registral reciben los bienes fiscales y los bienes de uso público?

Los bienes fiscales y los bienes de uso público están sometidos a regímenes jurídicos diferentes, por lo que su tratamiento registral depende de su naturaleza y destinación. Los bienes fiscales pueden inscribirse en el registro inmobiliario a nombre de la entidad pública titular y, en general, pueden ser objeto de actos de administración o disposición conforme a las normas que regulan su gestión y transferencia.

Por su parte, los bienes fiscales adjudicables, como los baldíos, se rigen por un régimen especial, en virtud del cual la propiedad solo puede adquirirse mediante el procedimiento y el acto de adjudicación previstos en la legislación agraria expedidos por la Agencia Nacional de Tierras. En consecuencia, no son registrables actos que pretendan transferir su dominio por mecanismos distintos a los legalmente establecidos.

Los bienes de uso público, conforme al artículo 63 de la Constitución Política, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Aunque pueden contar con matrícula inmobiliaria para fines de identificación y publicidad, no pueden ser objeto de compraventa, embargo, remate o adquisición por prescripción, salvo disposición constitucional o legal expresa.

En todos los casos, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe reflejar en el folio de matrícula la naturaleza jurídica, titularidad y destinación del bien, garantizando la publicidad y seguridad jurídica de la información registral, sin que el registro constituya una fuente autónoma de adquisición o modificación de derechos.

Cordialmente;



Superintendencia de Notariado y Registro



YOLY BEATRIZ ILLIDGE PIMIENTA

Superintendente Delegado de Tierras con Funciones de Delegado de Curadores
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: No

Copia SOL GUERRA; NANCY ALVAREZ

Elaboró: SOL MILENA GUERRA ZAPATA / SDC

Revisó: YOLY BEATRIZ ILLIDGE PIMIENTA / SDC

Aprobó: . YOLY BEATRIZ ILLIDGE PIMIENTA / SDC