



## Superintendencia de Notariado y Registro

### MEMORANDO No.

**SDC-400**

**Bogotá, D.C., 5 de febrero de 2026**

**PARA:** LIDA MARCELA FERNANDEZ REYES,  
Registradora de Instrumentos Públicos de Garzón (Huila)

**DE:** NATALIA SANCHEZ MARTINEZ  
Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización  
de Tierras

**Asunto:** Respuesta revisión caso de englobe y parcelación de 135 folios de  
matrícula inmobiliaria.

Respetada Lida Marcela:

En atención a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, esta dependencia dará respuesta a sus inquietudes, dando claridad que, en ejercicio de las competencias asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, este despacho no emite conceptos jurídicos vinculantes u obligatorios. Los pronunciamientos que se expiden por esta entidad reflejan únicamente el criterio técnico-jurídico respecto a los asuntos dentro del ámbito de nuestras competencias, sin que dichos pronunciamientos constituyan una interpretación vinculante de ley ni genera efectos obligatorios para las partes.

Es importante señalar que las respuestas que se emiten en este contexto tienen un carácter orientador sobre los temas que se encuentran dentro del ámbito del objeto que tiene la Superintendencia, así como de sus funciones y competencias legalmente atribuidas mediante el Decreto 2723 de 2014.

De conformidad con lo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro procederá a dar respuesta a los planteamientos que a continuación se transcriben:



## Superintendencia de Notariado y Registro

*“Cordial Saludo, Dra. remito turno del municipio de suaza en donde engloban dos predios rurales y luego realizan una urbanización ( parcelación) sacan 135 folios, vías comunales, zonas verdes y parte restante, argumentando según la licencia anexa, ser los predios de centro poblado.”*

Sobre actos de fraccionamiento, parcelación o subdivisión de predios rurales, esta Superintendencia expidió la Instrucción Administrativa No. 18 del 24 de noviembre de 2020, mediante la cual se establecieron parámetros para el control de legalidad registral frente al fraccionamiento de predios rurales, con base en los lineamientos 01-2018 “Limitaciones al ejercicio de la propiedad derivados de los programas de acceso a tierras” contenidos en la Circular No. 03 del 22 de enero de 2018 de la Agencia Nacional de Tierras.

En ese sentido, y de conformidad con la Instrucción Administrativa citada, los notarios y registradores de instrumentos públicos, al conocer de actos de fraccionamiento, parcelación o subdivisión de predios rurales, deben verificar de manera estricta y previa a su autorización e inscripción el cumplimiento integral de la normativa agraria y urbanística vigente, con especial énfasis en:

- La existencia de limitaciones al ejercicio del derecho de dominio derivadas del origen del predio (por ejemplo, adjudicación de baldíos, programas de acceso a tierras u otras actuaciones administrativas agrarias).
- La autorización expresa de la autoridad competente para la subdivisión/parcelación.
- La observancia de los parámetros relativos a la Unidad Agrícola Familiar (UAF), conforme a la Ley 160 de 1994 y normas concordantes.

En consecuencia, los actos que desconozcan dichas exigencias legales y administrativas carecen de aptitud registral para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, al contrariar el régimen jurídico de la propiedad rural y los fines de orden público que lo informan.

Para sustentar la calificación registral, es relevante revisar el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditación de propiedad privada rural y enfatiza que el análisis no puede limitarse a la lectura del folio, sino que exige revisión de asientos registrales e instrumentos públicos que soportan la tradición, para establecer si el bien salió o no del dominio del Estado conforme a los supuestos del enunciado artículo.



## Superintendencia de Notariado y Registro

Esto es importante porque, si del estudio de antecedentes se advierten alertas sobre la naturaleza del predio como cadenas incompletas, ausencia de título originario o imposibilidad de acreditar propiedad privada conforme al artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el escenario puede exigir actuaciones agrarias de clarificación de la propiedad, y no resulta registralmente admisible.

Ahora bien, conforme a la información suministrada en su petición, y lo expuesto en la Instrucción Administrativa 018 del 24 de noviembre del 2020, la procedencia de inscripción no depende de que exista una “licencia anexa” por sí sola, sino de que la parcelación y o, fraccionamiento esté autorizada por la autoridad competente según la naturaleza jurídica del predio y la aplicación de UAF y limitaciones agrarias.

En el caso de que los inmuebles rurales que no tengan origen en adjudicaciones del Estado en el marco del programas de acceso a tierras la regla general es que la autorización de fraccionamiento y o parcelación debe provenir de curadores urbanos o autoridad municipal o distrital competente, en el marco de sus competencias de usos del suelo y licenciamiento, sin perjuicio de verificar la normativa agraria aplicable.

Registralmente procedería la inscripción solo si el título aporta la autorización válida “licencia/acto competente” y el fraccionamiento no desconoce límites agrarios (incluida UAF cuando corresponda).

Cuando el predio tiene origen en adjudicaciones de bienes adjudicados como baldíos descrito en el régimen establecido en la Ley 160 de 1994, la Instrucción expresa:

Los terrenos adjudicados como baldíos no pueden fraccionarse por debajo de UAF, y los Registradores deben abstenerse de inscribir fraccionamientos que no estén acompañados de autorización del INCORA hoy Agencia Nacional de Tierras ANT, exigencia que se prolonga en el tiempo al no haberse fijado término en la norma. En este escenario, no debería registrarse la parcelación si no se acredita la autorización de la ANT cuando sea exigible por origen y régimen, o si se evidencia afectación de UAF.

- La Instrucción Administrativa también prevé el evento en que, aun tratándose de un bien inicialmente rural (incluso con origen baldío), exista modificación de la clasificación del suelo por instrumentos de ordenamiento (POT/, PBOT, EOT) o se catalogue como zona suburbana expansión urbana. En esos casos, la competencia para autorizar fraccionamiento puede radicar en curadores o autoridad municipal y o



## Superintendencia de Notariado y Registro

distrital, pero la autorización debe estar acompañada de la certificación del cambio de uso o clasificación y, además, se precisa que la ANT pierde competencia cuando el bien cambia su destinación conforme a esos instrumentos.

Con base en la Instrucción Administrativa 018/2020, la apertura de 135 folios derivados de un englobe y posterior parcelación en predios rurales no debería ser inscribible automáticamente. En términos de calificación registral:

- Debe abstenerse de inscribir cuando del folio o sus antecedentes se identifique origen en adjudicación de baldíos, en programas de acceso a tierras y no se aporte la autorización exigible de la Agencia Nacional de Tierras, o cuando el fraccionamiento desconozca parámetros de UAF.
- Podría registrarse cuando se demuestre plenamente que: el predio no proviene de adjudicaciones del Estado o, si provino, se cumplió el régimen de autorizaciones, existe autorización emitida por la autoridad competente, y si se alega “centro poblado”, cambio de clasificación del suelo, se acredita el soporte urbanístico y la certificación del cambio conforme POT/PBOT/EOT, todo ello sin contrariar la normativa agraria.

Para el examen de la naturaleza privada del predio y la suficiencia de la tradición, resulta pertinente un análisis de antecedentes y títulos, más allá de la simple lectura del FMI, para establecer si el inmueble salió o no del dominio estatal conforme al artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Respecto a lo anterior, a fin de dar respuesta con la información allegada por la registradora se revisará la naturaleza jurídica de los predios objeto de los actos citados en la Escritura Pública 267 del 26 de diciembre del 2025 para establecer si su origen es privado o de posible procedencia estatal.

**Folio de matrícula inmobiliaria No. 202-83308, predio denominado Lote de Terreno Tavera.**



## Superintendencia de Notariado y Registro

De la consulta efectuada en el sistema registral se observa que el folio 202-83308 proviene de un folio de mayor extensión No. 202-3067, actualmente cerrado, identificado como “Predio Las Quemadas”.

El folio matriz 202-3067 registra 13 anotaciones, dentro de las cuales se evidencia, en términos generales:

Antecedente por adjudicación en sucesión, protocolizada en la Escritura Pública No. 240 del 31 de julio de 1915 de la Notaría de Garzón, de los señores Juana Velásquez y Ramón Velásquez a la Iglesia de San Lorenzo de Santa Librada.

En la anotación 2 figura una compraventa contenida en la Escritura Pública No. 229 del 13 de marzo de 1978 de la Notaría de Garzón, mediante la cual la Parroquia de San Lorenzo de Santa Librada transfiere a Ruperto Naveros Torres. Posteriormente, se registran ventas parciales y segregaciones.

Así, se observa que del folio matriz 202-3067 se derivaron, entre otros, los siguientes folios:

- 202-28453 (anotación 6): compraventa parcial de 8 hectáreas.
- 202-53290 (anotación 8): compraventa parcial (Notaría 1 de Garzón) por 3 hectáreas.
- 202-62645 (anotación 9): área de 4.000 m<sup>2</sup>.
- 202-64991 (anotación 11): compraventa parcial de 5 ha + 5.000 m<sup>2</sup>.
- 202-83307, 202-83308, 202-83309 y 202-83310 (anotación 13): resultado de división material mediante Escritura No. 985 del 8 de junio de 2023.

### **Folio de matrícula inmobiliaria No. 202-81638, predio denominado Lote de Terreno # 1- Predio Rural**

De manera complementaria, se revisó el folio matriz No. 202-74001, del cual se advierten segregaciones relevantes, entre ellas:



## Superintendencia de Notariado y Registro

FMI 202-75568 (anotación 3): compraventa parcial mediante Escritura No. 502 del 7 de octubre de 2017 de la Notaría Única de Guadalupe, con cabida de 5.000 m<sup>2</sup>.

- FMI: 202-81638, 202-81639, 202-81640, 202-81641, 202-81642, 202-81643, 202-81644 y 202-81645 (anotación 7): producto de división material protocolizada en la Escritura No. 401 del 8 de marzo de 2022 de la Notaría Primera de Garzón.

Del folio 202-81638, se identifica que el inmueble se denomina “Lote No. 1”, con un área de 2 ha 541 m<sup>2</sup>, y que sus linderos y demás especificaciones constan en la Escritura No. 410 del 8 de marzo de 2022 de la Notaría Primera de Garzón.

Adicionalmente, al revisar los antecedentes y complementaciones, se aprecia una cadena de tradición referida, entre otros, a:

- Adquisición por parte de la Diócesis de Garzón mediante Escritura No. 140 del 13 de marzo de 1952, registrada el 18 de noviembre de 1952 (Libro Primero, Tomo 2, Partida No. 706, Notaría de Garzón).
- Actos posteriores de compraventa, incluyendo instrumentos de 1976, 1978 y 1982.
- Referencia a decisión judicial en proceso sucesoral: sentencia del 11 de julio de 1985, con documento fechado 19 de septiembre de 1986, en el marco de un juicio civil de sucesión.

### **Verificación Técnica de los Folios de Matrícula:**

Se precisa que la verificación aquí expuesta constituye un insumo técnico orientador y no define por sí misma la procedencia o improcedencia de un trámite registral concreto. Lo anterior, en la medida en que el estudio de legalidad registral corresponde al Registrador de Instrumentos Públicos competente, quien, en ejercicio de su autonomía y bajo el marco del procedimiento registral, debe efectuar el análisis integral del título y de los requisitos normativos aplicables para decidir sobre su inscripción.

Conforme a la revisión de área de los documentos relacionados con los Folios de matrícula 202-83308 y 202-81638, la Escritura Publica N° 2617 del 26 de diciembre de 2025 de la Notaria Primera de Pitalito, Huila y la Licencia de Parcelación expedida mediante la



## Superintendencia de Notariado y Registro

Resolución Administrativa N° 572 de 2025 del 09 de julio de 2025 por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Social de la Alcaldía de Suaza, Huila se tienen la siguientes consideraciones:

Las áreas relacionadas en los folios de matrícula 202-83308 y 202-81638 son coincidentes con las áreas señaladas en el englobe citado en la Escritura Publica N° 2617 del 26 de diciembre de 2025 de la Notaria Primera de Pitalito, Huila.

Predio	Documento	Área	Datos Catastrales	Área Catastral*
FMI 202-83308	Folio de matrícula 202-83308	6 Ha + 2585 m <sup>2</sup>	Sin referencia catastral en FMI	
	Escritura Pública N° 2617 del 26 de diciembre de 2025	6 Ha + 2585 m <sup>2</sup>	417700001000000040001000000000 (Cédula mayor extensión)	220 Ha + 1250 m <sup>2</sup>
FMI 202-81638	Folio de matrícula 202-81638	2 Ha + 5941 m <sup>2</sup>	Sin referencia catastral en FMI	
	Escritura Pública N° 2617 del 26 de diciembre de 2025	2 Ha + 5941 m <sup>2</sup>	417700001000000050039000000000	14 Ha + 7220 m <sup>2</sup>
	Sumatoria	<b>8 Ha + 8526 m<sup>2</sup></b>		

\*De acuerdo a la comparación de las áreas de los folios de matrícula 202-83308 y 202-81638 y las áreas catastrales citadas en la Escritura Publica N° 2617 del 26 de diciembre de 2025 de la Notaria Primera de Pitalito, Huila, se puede validar que dichas áreas no son coincidentes, no obstante dicha información no se puede validar, toda vez, el Gestor Catastral que es el mismo municipio de Garzón no tiene información de consulta online.

La discriminación de áreas realizada en la Resolución Administrativa N° 572 de 2025 del 09 de julio de 2025 por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Social de la Alcaldía de Suaza, Huila (Licencia) es coincidente con la relacionada en la Escritura Publica N° 2617 del 26 de diciembre de 2025 de la Notaria Primera de Pitalito, Huila, y tiene correspondencia a la suma de áreas del englobe entre los predios con FMI 202-83308 y 202-81638.



## Superintendencia de Notariado y Registro

Área bruta	88526
afectación vial	11943,63
área de vías comunales	12887
área zonas verdes y servicios comunes	31700,45
área neta urbanizable	31994,92
área lotes manzana A	209,67
área lotes manzana B	422,09
área lotes manzana C	1028,75
área lotes manzana D	945,64
área lotes manzana E	1254,96
área lotes manzana F	1469,53
área lotes manzana G	1591,1
área lotes manzana H	2219,33
área lotes manzana I	1680,96
área lotes manzana J	3047,16
área lotes manzana K	1680,62
área lotes manzana L	3360,1
área lotes manzana M	1782,92
área lotes manzana N	3882,7
área lotes manzana O	1682,16
área lotes manzana P	4202,53
área lotes manzana Q	1534,7
Suma de áreas de manzanas	31994,92

De acuerdo a la comparación de las áreas de los folios de matrícula 202-83308 y 202-81638 y las áreas catastrales citadas en la Escritura Publica N° 2617 del 26 de diciembre de 2025 de la Notaria Primera de Pitalito, Huila, se puede validar que dichas áreas no son coincidentes.

Respecto a lo expuesto, se concluye, con base exclusivamente en la información allegada por la Registradora y en la revisión del contenido de los folios de matrícula inmobiliaria, sus complementaciones y la información registral consignada en los folios matrices sin que se





## Superintendencia de Notariado y Registro

hubiere efectuado un estudio integral de los títulos ni de la totalidad de los antecedentes registrales documentales que soportan cada anotación, de manera preliminar que los predios origen de los actos contenidos en la Escritura Pública No. 267 del 26 de diciembre de 2025 corresponden a bienes de naturaleza privada.

En efecto, de la consulta efectuada sobre los FMI 202-83308 y 202-81638, y de los folios matrices 202-3067 y 202-74001, se advierte una cadena de tradición sustentada, en términos generales, en actos tales como sucesiones, compraventas y segregaciones, sin que en la lectura del folio se evidencie de forma expresa la existencia de un acto administrativo de adjudicación de baldíos, ni restricciones registrales explícitas asociadas a programas de acceso a tierras u otras limitaciones agrarias que impidan, por sí mismas, la configuración de propiedad privada.

Adicionalmente, conforme la información anexa a la solicitud, se evidencia la licencia respectiva para el desarrollo parcelario expedido por autoridad competente, elemento que, en principio, satisface uno de los presupuestos de procedencia para la inscripción de actos de parcelación, y se encuentra debidamente incorporado al título presentado para registro.

En consecuencia, bajo el alcance limitado de la revisión realizada, y con la información obrante en los folios consultados, podría estimarse registralmente viable la inscripción de los actos derivados del englobe y la parcelación, en tanto: se identifica, de manera preliminar, una naturaleza privada de los inmuebles, y se reporta la existencia de licencia que soporta la actuación.

Finalmente, se reitera que esta conclusión tiene carácter orientador y que la decisión de inscribir o abstenerse corresponde al Registrador de Instrumentos Públicos competente, quien, en el marco de su autonomía y del procedimiento registral, debe efectuar la calificación integral del título y, de ser necesario, formular requerimientos o disponer la negativa de inscripción cuando se evidencie incumplimiento del régimen agrario o urbanístico aplicable.

### **NATALIA SANCHEZ MARTINEZ**

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

### **Documento Firmado Electrónicamente**



## Superintendencia de Notariado y Registro



Anexo: No

Copia

Elaboró: ANDREA TORRES TAMARA / SDC-MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ / SDC

Revisó: . ANDREA CATERINE MORA SILVA / SDC

Aprobó: . NATALIA SANCHEZ MARTINEZ / SDC