

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No 02

PARA: NOTARIOS, REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y CALIFICADORES DEL PAÍS.

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

ASUNTO: FORMALIDADES PARA LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS COMPRENDIDOS DENTRO DE PROYECTOS DE INTERÉS NACIONAL Y ESTRATÉGICOS (PINES)

FECHA: 04 MAY 2016

Señores Notarios, Registradores de Instrumentos Públicos y Calificadores de la Superintendencia de Notariado y Registro:

En reunión del Comité de Asuntos Jurídicos de la Superintendencia de Notariado y Registro, llevada a cabo el 14 de diciembre de 2015, se trató el tema referente al "alcance de los conceptos sobre acumulación de tierras adjudicadas inicialmente como baldíos, inciso 9, artículo 72 de la ley 160 de 1994."

En esa oportunidad, el Comité Jurídico decidió acoger y avalar el contenido de la Circular 1579 de 1 de diciembre de 2015, emitida por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, en la que se expuso la existencia de varios conceptos respecto de la aplicación del inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, y se recomendó seguir lo dicho por la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Agricultura en concepto del 17 de noviembre del 2015, quien manifestó sobre el tema de los Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos - PINE que:

"De otra parte, es necesario resaltar que los artículos 49 y 50 de la Ley 1753 de 2015 (Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018) regulan la ejecución y desarrollo de los Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos -PINE-. Al respecto dichos artículos establecen:

"ARTÍCULO 49. SISTEMA NACIONAL DE PROYECTOS DE INTERÉS NACIONAL Y ESTRATÉGICOS (SINAPINE). El Gobierno Nacional organizará el Sistema Nacional de Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (Sinapine) como la estrategia de gestión pública para la planeación integral, optimización de los procedimientos y trámites, gestión y seguimiento de los Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (PINE), de origen público, privado o mixto que sean seleccionados como tales por el Gobierno nacional, por su alto impacto en el crecimiento económico y social del país. ✓

La Comisión Intersectorial de Infraestructura y Proyectos Estratégicos (CIPE) seleccionará los proyectos que serán considerados como PINE y ordenará que se incluyan en el Sinape. ✓

La ejecución y desarrollo de los PINE constituye motivo de utilidad pública e interés social, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política. /

En estos proyectos el área requerida para la construcción y operación debidamente delimitadas, le confiere a la entidad ejecutora o gestora del proyecto la primera opción de compra de todos los inmuebles comprendidos en tal zona, la cual podrá ejercer durante un periodo de tiempo no mayor a tres (3) años, contados a partir del acto de adjudicación del proyecto, el cual deberá ser registrado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Para proyectos de generación eléctrica que decida conformar la comisión tripartita, este plazo contará a partir de la aprobación del manual de valores unitarios, y para los demás proyectos de generación, este plazo se contará a partir de la ejecutoria del acto administrativo mediante el cual se otorga la licencia ambiental. /

La CIPE podrá conferirle la categoría PINE a proyectos que hubiesen sido declarados de utilidad pública e interés social antes de la entrada en vigencia de esta ley. ✓

ARTÍCULO 50. PROYECTOS DE INTERÉS NACIONAL Y ESTRATÉGICOS (PINE). *A los Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (PINE), les serán aplicables las disposiciones contenidas en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1682 de 2013 y demás normas que las reglamenten, modifiquen o adicionen.*

La inclusión del predio en los PINE se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas la obligación de compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación. ✓

PARÁGRAFO. *Las disposiciones previstas en este artículo se podrán aplicar a los proyectos que antes de la promulgación de esta ley hubiesen sido declarados como Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (PINE). (Negrilla fuera de texto original) ✓*

Expresamente la ley establece en la zona que en estos proyectos el área requerida para la construcción y operación delimitada le confiere a la entidad ejecutora o gestora del proyecto la primera opción de compra **de todos los inmuebles comprometidos en tal zona.**

La norma no hace distinción alguna respecto de los inmuebles comprendidos en la zona de PINE correspondiente, lo que lleva a determinar que, cualquiera que sea la naturaleza y origen de tales inmuebles, la ley confiere, sin distinción, dicha opción de compra.

En este punto se debe señalar que la Constitución le ha conferido prevalencia a la Ley del Plan Nacional de Desarrollo sobre las demás leyes. En ese sentido, el artículo 341 de la Constitución establece:

*"El Plan Nacional de Inversiones se expedirá mediante una ley que tendrá **prelación sobre las demás leyes; en consecuencia, sus mandatos constituirán mecanismos idóneos para su ejecución y suplirán los existentes sin necesidad de la expedición de leyes posteriores**, con todo, en las leyes anuales de presupuesto se podrán aumentar o disminuir las partidas y recursos aprobados en la ley del plan (...)"*(Negrillas fuera de texto original)

En el mismo sentido la Corte Constitucional indicó en sentencia C-334 del 9 de mayo de 2012:

"Una norma que desarrolle materias contenidas en la Ley del Plan Nacional de Desarrollo, no podrá contener disposiciones contrarias a la misma, aunque se trate de disposiciones legales equivalentes, pues de manera expresa la Constitución le ha otorgado prevalencia a Ley del Plan Nacional de Desarrollo. En otras palabras, una ley que contenga disposiciones contrarias a las contenidas en el Plan Nacional de Desarrollo, será una norma contraria a la Constitución".

Entonces, ante un escenario hipotético en el que para ejecutar un PINE se haga necesaria la adquisición de predios que tuvieron origen baldío y que excedan la UAF, se observa que el artículo 49 de la ley 1753 de 2015 no exceptúa la opción de compra ningún inmueble comprendido en la zona del PINE.

(...)

En estos términos emitimos nuestra opinión, lo cual hacemos con el alcance señalado en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, es decir que constituye un criterio orientador que no es de obligatorio cumplimiento o ejecución."

Conforme a lo expuesto, queda clara que la posición del Ministerio de Agricultura con relación a **los predios adquiridos en desarrollo de un proyecto PINE**, que tuvieron origen baldío y que excedan la UAF, en virtud del artículo 49 de la Ley 1753 de 2015 no se exceptúa la opción de compra de ningún inmueble comprendido en la zona PINE.

Por lo tanto no aplicaría frente a los mismos la prohibición legal consagrada en el inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994.

Ahora bien, a la hora de autorizar e inscribir los correspondientes instrumentos públicos por medio de los que se transfiera el dominio de predios provenientes de adjudicación de baldíos requeridos para llevar a cabo un proyecto PINE, los señores Notarios del país, los Registradores de Instrumentos Públicos y/o calificadores deben validar que el negocio jurídico se celebre en el marco de la ejecución de esta clase de proyectos.

Para los anteriores efectos, es preciso tener en cuenta que de conformidad con lo establecido en el CONPES 3762 de 2013, y el Decreto 2445 de 2013, "*Por medio del cual se crea la Comisión Intersectorial de Infraestructura y Proyectos Estratégicos - CIPE*" - cuyo objeto es la coordinación y orientación superior de las funciones de las entidades públicas que participan en la estructuración, financiación, contratación y ejecución de proyectos de infraestructura, hidrocarburos, minería, energía y demás proyectos estratégicos de interés nacional. de los PINES es el CIPE; y que en el artículo 6 del citado Decreto, se dispone que la entidad competente para certificar ante la Notaría y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que los inmuebles se adquieren con la finalidad de desarrollar un proyecto PINE es el **Departamento Nacional de Planeación, toda vez que es el DNP** quien ejerce la secretaría Técnica del CIPE.

En este orden de ideas, debe el notario protocolizar dentro de la escritura pública de compraventa la certificación que expida el DNP, y el registrador de instrumentos públicos verificará el cumplimiento de este requisito para proceder con la inscripción.

Finalmente, cabe resaltar que han existido notas devolutivas y decisiones de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral negando la inscripción de aquellos negocios jurídicos en los que una misma persona, natural o jurídica, adquiera la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, superando la UAF establecida para la zona, con fundamento en el inciso 9 del artículo 72 de la ley 160 de 1994, pero que dichos predios son necesarios para el desarrollo de los proyectos PINE, por lo cual en su momento no contaron con la certificación que aquí se menciona o se produjeron antes de la entrada en vigencia de la presente instrucción; en este caso, podrán los notarios realizar una escritura de adición o aclaratoria a tales instrumentos públicos protocolizando y anexando la debida certificación de Proyecto PINE expedida por el Departamento Nacional de Planeación o la entidad competente, las cuales podrán ser radicadas nuevamente ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, sin que se presente con esta situación una vulneración al principio de

d

cosa juzgada administrativa en materia registral, toda vez que existe un nuevo criterio o directriz que hace procedente su inscripción en el registro.

Por lo tanto, la presente instrucción se aplicará a los casos descritos en el párrafo anterior, así como para todos aquellos documentos que se radiquen para su registro a partir de la entrada en vigencia de la presente, siempre y cuando cumplan con el requisito señalado.

Cordialmente,



JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA
Superintendente de Notariado y Registro *Claudia C.*

Proyectó: Milena Gómez/ Grupo SDPRFT

Revisó: Jairo Alonso Mesa Guerra/Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

Aprobó: Marcos Jaher Parra Oviedo/Jefe Oficina Asesora Jurídica *a*