

SNR2018EE040413

**Consulta de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica  
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor \_\_\_\_\_

Ataco, Tolima

**Asunto:** Consulta sobre Subdivisión predio área rural  
Expediente 1008641  
CR-02 Ejercicio de la función Registral

Señor Salcedo:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelvan los siguientes interrogantes:

*"Se puede realizar la subdivisión de un predio en área rural, por parte de la Oficina de Planeación del Municipio por debajo de la Unidad Agrícola Familiar? Haciendo claridad que el predio no es Incorado es decir no fue entregado con el título al propietario por parte del Incora Incoder y hoy día Agencia Nacional de Tierras, sino que fue adquirido mediante compra y tenía escritura."*

**Marco Jurídico**Ley 160 de 1994  
Ley 388 de 1997  
Decreto 1077 de 2015**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.



Pág. No. 1



SNR2018EE040413

Los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 señalan:

**“ARTÍCULO 44.** *Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA<sup><1></sup> como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*

*En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA<sup><1></sup>.*

**ARTÍCULO 45.** *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

(...)

*b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*

*c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;"*

Así mismo, la Ley 388 de 1997 en el capítulo III define y señala los requisitos de los Planes y los Esquemas de Ordenamiento Territorial, este último en razón al número de habitantes, de la población que lo adopta.

## CONCLUSION

Teniendo en cuenta que a la consulta elevada, la oficina de Planeación Municipal, es la encargada velar por el cumplimiento al Esquema de Ordenamiento Territorial, por tal razón es ella quien debe manifestarse al respecto, toda vez que no sabemos, si estamos frente a una de las excepciones contempladas en el artículo 45 mencionado, para estar autorizado a que la parte restante con área inferior a la UAF, sea apta para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas etc., siempre y cuando quede expresamente señalada la causal que exceptúa la división del inmueble por debajo del límite de la UAF o el área señalada para esa zona territorial.

En cuanto al registro del documento de subdivisión de ese predio, cabe señalar que el Registrador es autónomo en el ejercicio de la función registral.



Pág. No. 2



SNR2018EE040413

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,

  
**DANIELA ANDRADE VALENCIA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

*Proyectó: María Claudia Araque Araque / Profesional Especializado ( e )  
Revisó y Aprobó: Esperanza Vanegas / Coordinadora del Grupo de Registro*