



Superintendencia de Notariado y Registro



CIRCULAR CIR-2025-000180-4

SDN-300

Bogotá D.C. - Bogotá D.C. 13 de mayo de 2025

PARA: NOTARIOS DEL PAÍS
DE: SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL NOTARIADO
ASUNTO: CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE POSESIONES EN LOS PREDIOS
DE BALDÍOS INADJUDICABLES

Estimados Notarios

Mediante comunicación de fecha 2 de abril de 2025, la Agencia Nacional de Tierras advirtió acerca de la presunta celebración de contratos de compraventa de la posesión y mejoras realizadas sobre terrenos cuya naturaleza jurídica es de baldíos inalienables, como lo son las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación. Atendiendo a lo anterior y en ejercicio de la función de orientación sobre la aplicación de las normas que rigen la actuación notarial, como se señala en el numeral 7 del artículo 24 del Decreto 2723 de 2014, modificado por el artículo 6 del Decreto 1554 de 2022, la Superintendencia Delegada para el Notariado, resalta lo siguiente:

El artículo 107 de la Ley 110 de 1912 dispone que “Constituyen la reserva territorial del estado, **y no son enajenables:** (...) a). Las islas nacionales, de uno y otro mar de la República, y las de los ríos y lagos, de que trata el aparte c del artículo 45”, el cual señala a su vez lo siguiente:

“Artículo 45. Se reputan baldíos, y, por consiguiente, de propiedad nacional:

- a). Las costas desiertas del territorio de la República no pertenecientes a particulares por título originario o traslativo de dominio.*
- b). Las islas de uno y otro mar pertenecientes al Estado, que no están ocupadas por poblaciones organizadas, o apropiadas por particulares, en virtud de título traslativo de dominio.*
- c). Las Islas de los ríos o lagos navegables por buques de más de cincuenta toneladas; y*
- d). Las márgenes de los ríos navegables, salvo el derecho que tengan los particulares por título traslativo de dominio.”*



Superintendencia de Notariado y Registro



En ese mismo sentido la Ley 160 de 1994 dispone en su artículo 65 que: *“La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.*

Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio. (...)

En ese mismo sentido, el artículo 1519 del código Civil dispone que: *“Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación. Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto.”*

Por ello, los contratos de compraventa y demás negocios jurídicos que presuntamente se están tramitando ante las diferentes notorias a nivel nacional, y que versan sobre derechos de posesión, tenencia, mejoras y demás derechos reales sobre los predios baldíos reservados de la Nación, podrían adolecer de objeto ilícito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1519 del Código Civil, atrás citado, en el entendido que con el solo hecho de ser ocupantes de tierras baldías no se obtiene la calidad de poseedores conforme a lo dispuesto en el Código Civil, ya que son bienes inadjudicables, imprescriptibles e intransferibles.

Por último, en lo que concierne a las mejoras realizadas, se informa que el artículo 74 de la Ley 160 de 1994, establece que las mismas serán reconocidas si se declara a los ocupantes de “Buena Fe”, situación que solo se define a través de una decisión administrativa emanada del proceso agrario especial por ocupación indebida de baldíos, siendo la Agencia Nacional de Tierras - ANT la competente para decidir por vía administrativa dicha ocupación.

Cordialmente,

ISABELLA ANDREA HERNANDEZ ARANDA



Superintendencia de Notariado y Registro



Superintendente Delegada de Notariado
Superintendencia Delegada para el Notariado

Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: No

Copia

Elaboró: LAURA XIMENA CANCINO FUENTES / DVC. ISABELLA ANDREA HERNANDEZ ARANDA / SDN