

El Consejo de Estado admite demanda contra circular que condiciona la venta de predios rurales a autorización previa de la ANT

- La justicia admitió la demanda de nulidad en contra de la Circular 184 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que condiciona la escrituración de predios rurales en zonas de reforma agraria a un pronunciamiento previo de la Agencia Nacional de Tierras.
- El proceso permitirá definir los límites de las facultades de las autoridades administrativas para imponer restricciones no previstas en la ley al ejercicio del derecho de propiedad.

Bogotá, 09 de febrero de 2026 (@FEDe_Colombia_). El Consejo de Estado admitió una demanda de nulidad presentada por la Fundación para el Estado de Derecho (FEDe. Colombia) contra la Circular 184 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se impusieron nuevos requisitos para la venta y escrituración de predios rurales ubicados en municipios priorizados por la reforma agraria. La acción judicial cuestiona que, a través de una circular administrativa, se hayan introducido cargas procedimentales no previstas en la ley para el ejercicio del derecho de propiedad, en particular para la facultad de disposición.

Desde mayo de 2025, quienes pretendan vender un predio rural en los municipios priorizados deben reportar antes la intención de venta a la Agencia Nacional de Tierras (ANT) y esperar su pronunciamiento. Solo es posible continuar con el trámite notarial si la ANT manifiesta expresamente que no ejercerá la opción privilegiada de compra o si transcurren quince días sin respuesta. Si falta alguno de estos documentos, el notario debe abstenerse de autorizar la escritura pública.

La demanda sostiene que esta exigencia transforma un deber meramente informativo en una verdadera condición para la enajenación del bien. En la práctica, la circular introduce un régimen de autorización previa que suspende el ejercicio de la facultad de disposición mientras no exista una respuesta administrativa o la constancia de silencio, lo que afecta de manera directa el núcleo esencial del derecho de propiedad.

Según la FEDe. Colombia, ni la ley ni el Decreto 033 de 2025, que regula la opción privilegiada de compra a favor de la ANT, establecen que la venta de predios rurales esté condicionada a la obtención de una respuesta previa de la entidad. Dicho decreto se limita a ordenar la creación de un canal de información, sin convertir esa comunicación en un requisito impeditivo del trámite notarial. Al imponer esta condición, la Superintendencia habría excedido sus competencias y desconocido el principio de legalidad.

La demanda precisa que no se cuestiona la política de reforma agraria ni la facultad del Estado para adquirir tierras rurales. El debate se centra en si una autoridad administrativa puede, mediante una circular, imponer restricciones materiales al ejercicio de un derecho real, sin respaldo legal expreso.

Asimismo, se argumenta que la Superintendencia de Notariado y Registro desbordó su función constitucional y legal de inspección y vigilancia del servicio notarial y registral. Las instrucciones impartidas no se limitan a regular la forma de prestación del servicio, sino que inciden directamente en la posibilidad misma de disponer de un bien inmueble, con lo que se sustituye al legislador en la definición de los límites del derecho de propiedad.

La demanda de FEDe. Colombia también cuestiona el procedimiento de expedición de la circular. Al tratarse de un acto general con efectos directos sobre el ejercicio de derechos constitucionales, debió someterse a mecanismos de publicidad, consulta y participación, y debió contar con estudios técnicos y jurídicos que justificaran su adopción. Además, la aplicación inmediata de la medida, sin período de transición, habría afectado la confianza legítima de propietarios, notarios y operadores jurídicos.

Finalmente, el fallo que se profiera será relevante no solo para los propietarios rurales, sino también para el sistema notarial y registral, en la medida en que podría fijar límites claros a la potestad de instrucción de las autoridades de vigilancia cuando sus actos incidan de manera directa en la transferencia y disposición de bienes inmuebles.