

CIRCULAR EXTERNA 007 DE 2024

(Mayo 22)

Señores

REPRESENTANTES LEGALES Y REVISORES FISCALES DE LOS ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

Referencia: Instrucciones para la reglamentación de las cuentas bancarias establecidas en el artículo 26 de la Ley 2044 de 2020

Respetados señores:

La Ley 2044 de 2020 “*Por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones*” en su artículo 26 regula la responsabilidad del tradente en la titulación de inmuebles afectos al uso público en procesos de adquisición o expropiación por motivos de utilidad pública en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 26. RESPONSABILIDAD DEL TRADENTE EN LA TITULACIÓN DE INMUEBLES AFECTOS AL USO PÚBLICO EN PROCESOS DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. En el trámite de adquisición o expropiación por motivos de utilidad pública de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, o las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen, el Registrador de Instrumentos Públicos o la entidad que haga sus veces, registrará el título de adquisición de inmuebles a favor de las respectivas entidades oficiales o entes territoriales, aun cuando figuren inscritas limitaciones al dominio, gravámenes o falsa tradición. En tales casos se informará a los titulares de los derechos reales inscritos.

En estos casos el tradente estará obligado al levantamiento de la limitación o garantía en un término que no podrá exceder de un año, contado a partir del otorgamiento de la escritura pública. Para tal fin, la entidad oficial o ente territorial podrá retener hasta el 70% del precio. Sin embargo, en caso de que el titular o beneficiario de la garantía demuestre que el valor de su derecho es superior a este 70%, la entidad podrá retener hasta la totalidad del citado precio.

Si transcurrido el plazo anterior no se ha obtenido el levantamiento de las limitaciones o garantías, los terceros que deseen hacer valer sus derechos tendrán acción directa contra el tradente. La entidad oficial consignará el valor del precio en una cuenta bancaria que abrirá en una entidad financiera. En consecuencia, el valor de la garantía o limitación se asimilará a la suma consignada en la cuenta, y el bien adquirido o expropiado quedará libre de afectación.



PARÁGRAFO. La Superintendencia Financiera regulará las condiciones de las cuentas bancarias de que trata el artículo anterior”

En virtud de lo expuesto, la Superintendencia Financiera de Colombia en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 26 de la Ley 2044 de 2020 y en ejercicio de sus facultades legales, en especial, las conferidas en el literal a) del numeral 3 del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en el numeral 4 del artículo 11.2.1.4.2. del Decreto 2555 de 2010, imparte las siguientes instrucciones.

PRIMERA. Modificar el Capítulo III del Título I de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de esta Superintendencia denominado “DISPOSICIONES ESPECIALES APLICABLES A LAS OPERACIONES PASIVAS” para adicionar el subnumeral 6.4. a través del cual se reglamentan las condiciones de las cuentas bancarias establecidas en el artículo 26 de la Ley 2044 de 2020

SEGUNDA: Vigencia: La presente Circular rige a partir de su publicación.



FÉLIPE NOVAL ACEVEDO
Superintendente Financiero (E)
50000

Elaboró: JBCG 
Revisó: CGR 
Aprobó: JORH 