

SNR2018EE061206

**Consulta 4188 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctor

Registradora Seccional San Vicente del Caguán (E)
Email: ofiregissanvicentedelcaguan@supernotariado.gov.co
Carrera 4 No. 3-41 B/ Hernández
San Vicente del Caguán - Caquetá

Asunto: Cancelación de Medida de protección RUPTA
Radicado número **SNR2018ER087506**
CR-005 Medidas Cautelares de Predios
Fecha: 02/11/2018

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual elevó a consulta a esta Superintendencia a efecto de que se emita concepto jurídico respecto de los siguientes hechos y en aras de dar respuesta a un derecho de petición interpuesto por la señora Gloria Rodríguez García.

"1- La señora GLORIA RODRIGUEZ GARCIA, es propietaria de tres inmuebles con folio de matrícula Inmobiliaria N°. **425-67329, 425-67328 y 425-67338**; sobre estos folios de matrícula se encuentra una medida de protección PROHIBICION DE ENAJENAR O TRANSFERIR DERECHOS SOBRE BIENES CONFORME A LO PREVISTO EN LA LEY 1152 DE 2007, DEL INCODER a **favor del poseedor TRUJILLO FIGUEROA HERNANDO**.

2- La señora MARGARITA RODRIGUEZ GARCIA, interpuso ACCION DE TUTELA contra el municipio de San Vicente del Caguán – Caquetá y a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS, para que ordenara a esta ORIP, cancelar esa medida de protección; el Juez resuelve tutelar el derecho fundamental de petición en la acción de tutela por ella instaurada contra el MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUAN -CAQUETA y ordena al municipio, expedir respuesta de fondo a la solicitud elevada por la accionante y absuelve a la UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS TERRITORIAL CAQUETA, por que la Dra ANGELICA MARIA RODRIGUEZ CELIS Directora de la UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS CAQUETA, hizo énfasis en la sentencia T-1037 de 2006 DE LA CORTE CONSTITUCIONAL Y a la Circular DJR 010 DE 2017 del 25/08/2017 de la URT; el Alcalde mediante resolución N°. 0611 del 05/07/2018, ORDENA a esta ORIP CANCELAR LA MEDIDA DE PROTECCION RUPTA, de los predios en mención, conforme lo ordenado en la Sentencia T- 1037 de 2006 de la CORTE CONSTITUCIONAL.

SNR2018EE061206

3- Una vez ingresa el documento para registra en esta ORIP, se genera Nota Devolutiva manifestando que, sobre esos folios de matrícula inmobiliaria, quien ordena el registro de la medida fue el INCODER hoy Unidad de Restitución de tierras, es esta Entidad quien debe solicitar la cancelación de la medida de protección a través de un acto administrativo motivado, de igual forma los predios se encuentran registrados como Rural y no Urbano.

4- Que la señora MARGARITA RODRIGUEZ GARCIA, interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la NOTA DEVOLUTIVA; esta ORIP, mediante resolución N°. 014 del 27/08/2018 contesto el Recurso de reposición, confirmando la nota devolutiva y concediendo el recurso de apelación.

5- el día 12/10/2018, la señora GLORIA RODRIGUEZ GARCIA, presenta ante esta ORIP derecho de petición en la cual anexa desistimiento ante ARCHIVALDO VILLANUEVA PERRUERO, Subdirector de Apoyo Jurídico Registral SNR, del 13/10/2018 presentado por la señora MARGARITA MONTERO LAGUNA y auto N°. 148 del 11/10/2018 por el cual se acepta el desistimiento.

6- En el derecho de petición, la peticionante solicita de manera INMEDIATA (sin dilación alguna), se sirva realizar las acciones necesarias para efectos de cancelar las medidas cautelares de prohibición de enajenación ateniende al registro RUPTA." (...)

Marco Jurídico

- Decreto 1250 de 1970
- Ley 1579 de 2012
- Ley 387 de 1997
- Ley 1448 de 2011
- Instrucción Administrativa 17 de 2010 de la SNR
- Instrucción Administrativa 14 de 2015 de la SNR
- Instrucción Administrativa 09 de 2016 de la SNR
- Instrucción Administrativa 15 de 2018 de la SNR

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.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, como la normatividad anteriormente citada, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes, según lo mencionado en su escrito de consulta, para lo cual resulta forzoso mencionar la

SNR2018EE061206

competencia asignada por Ley a esta Superintendencia y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, y traer a colación el concepto de desplazado, Registro de Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia individual y colectiva mencionar los lineamientos dispuestas en las Instrucciones No. 17 de 2010, 14 de 2015 y 09 de 2016.

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

El Decreto 2723 de 2014 establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. (Artículo 4º).

De igual forma en el artículo 15 ibídem, se dispone que la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Oficina Asesora Jurídica, conoce de los siguientes asuntos:

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomos en su función registral, de conformidad con lo establecido en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra:

“Artículo 1º. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

(...)

ARTÍCULO 92. De la Responsabilidad de los Registradores. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 93. Responsabilidad en el Proceso de Registro. Los Registradores de Instrumentos Públicos serán responsables del proceso de registro y de la no inscripción, sin justa causa, de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda atribuirse a los funcionarios que intervienen en el proceso registral.”.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

SNR2018EE061206

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece que cada oficina cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral.

La prestación del servicio registral se rige por unos principios taxativamente señalados en el Estatuto Registral, artículo 3° el cual se cita textualmente:

“Artículo 3° Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

*a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.*

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

*b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;*

*c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;*

*d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*

*e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;*

*f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.”. Subrayado fuera de texto.*

DEL CONCEPTO DE DESPLAZADO

Por Desplazado tenemos lo preceptuado en el artículo 1° de la Ley 387 de 1997 el cual se cita textualmente:

SNR2018EE061206

"Artículo 1o. Del desplazado. Es desplazado toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de cualquiera de las siguientes situaciones: Conflicto armado interno, disturbios y tensiones interiores, violencia generalizada, violaciones masivas de los Derechos Humanos, infracciones al Derecho Internacional Humanitario u otras circunstancias emanadas de las situaciones anteriores que puedan alterar o alteren drásticamente el orden público."

RUPTA: (Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia), es una medida de protección a predios que han sido abandonados como consecuencia de la violencia, dicha medida surgió como una alternativa tendiente a adoptar medidas preventivas de respuesta al desplazamiento forzado en nuestro país, esta fue una gestión que inicialmente la tuvo a cargo del Incora por disposición del artículo 19¹ de la Ley 387 de 1997.

Posteriormente, asumió competencia el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER, una vez era declarado el predio en abandono dicha institución debía informar a las autoridades competentes la situación del bien inmueble entre esas la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esto con el fin de que fuera impedida cualquier acción tendiente a transferir la propiedad o los derechos que se tuvieran sobre un predio cuyos titulares de derechos se encontrar en situación de desplazamiento.

El proceso de ingreso al registro de predios abandonados por la violencia se iniciaba con la solicitud hecha por el desplazado ante Ministerio Público a través de un formulario que debía ser previamente diligenciado por funcionarios competentes (Personeros, Defensores y Procuradores entre otros), dicha protección podía ser solicitada por el propietario, poseedor, ocupante u tenedor que afirmara haber dejado abandonado un bien inmueble a causa del desplazamiento forzado, las autoridades encargadas de recibir las declaraciones al día

¹ **LEY 387 DE 1997 "ARTICULO 19. DE LAS INSTITUCIONES.** Las instituciones comprometidas en la Atención Integral a la Población Desplazada, con su planta de personal y estructura administrativa, deberán adoptar a nivel interno las directrices que les permitan prestar en forma eficaz y oportuna la atención a la población desplazada, dentro del esquema de coordinación del Sistema Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada.

(...)

Las instituciones con responsabilidad en la Atención Integral de la Población Desplazada deberán adoptar, entre otras, las siguientes medidas:

1. El Instituto Colombiano para la Reforma Agraria, Incora, adoptará programas y procedimientos especiales para la enajenación, adjudicación y titulación de tierras, en las zonas de expulsión y de recepción de la población afectada por el desplazamiento forzado, así como líneas especiales de crédito, dando prelación a la población desplazada.

El Incora llevará un registro de los predios rurales abandonados por los desplazados por la violencia e informará a las autoridades competentes para que procedan a impedir cualquier acción de enajenación o transferencia de títulos de propiedad de estos bienes, cuando tal acción se adelante contra la voluntad de los titulares de los derechos respectivos.
(...) Negritas fuera de texto.

SNR2018EE061206

siguiente las remitían al Incoder – para se realizara la depuración de la información contenida en el formulario y una vez se obtenía cierta información del predio en IGAC o Catastro para tratar de individualizarlo tanto física como jurídicamente y se le asignaba un número consecutivo con el cual quedaba incluido en el registro que era llevado por el Incoder (Rupta).

DE LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 14 DEL 04 DE AGOSTO DE 2010 DE LA SNR.

Si bien es cierto, el procedimiento del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la violencia formalmente se materializaba cuando el Incoder mediante oficio comunicaba a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que un predio había ingresado al Sistema de Información denominado Rupta, oficio que debía traer adjunto el formulario de declaración del predio abandonado y sus anexos correspondientes, esto con el fin de que la medida quedara inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria y se pudiera impedir la inscripción de cualquier otro acto o documento por el cual se pretendiera la enajenación del bien sin consentimiento del titular o de las personas que se consideraran con derechos sobre este, ahí surgió la necesidad para que el Superintendente de Notariado y Registro en el ejercicio de sus funciones autorizara crear algunos códigos con los que de ahí en adelante se realizarían las notaciones en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que eran ingresados al sistema Rupta, cuando se lograba encontrar folio de matrícula al predio que había sido declarado en abandono y se procedía a su inscripción de la siguiente forma:

- “0474 Prohibición de enajenar derechos inscritos en predio declarado en abandono por el titular” para cuando la declaración de abandono es solicitada por el desplazado propietario o titular de los derechos inscritos.
- “0927 Predio declarado en abandono por poseedor, tenedor u ocupante” cuando la declaración es hecha por el desplazado poseedor o tenedor u ocupante.

En virtud de lo anterior, se daba alcance a la medida de protección individual, para predios rurales y/o urbanos, con el fin de salvaguardarle la propiedad o los derechos que tuvieran las personas que tenían que abandonar predios en contra de su voluntad, la cual aplicaba para quienes tenían la calidad propietarios, poseedores u ocupantes, es de precisar que dicho procedimientos registral fue llevado a cabo en cumplimiento a la Ley 387 de 1997, Decreto 2007 de 2001 y acatamiento a sentencias y autos proferidos por la Corte Constitucional en cuales ha emitido pronunciamientos acerca de la efectiva protección de los derechos de la población desplazada, en armonía con lo dispuesto en la Ley 1448 de 2011 y el Decreto Ley 1250 de 1970, normas vigentes para la época en que fue emitida la instrucción 17 del 4 de agosto de 2010.

Así las cosas, las solicitudes de levantamiento de la medida de protección en los folios de matrícula inmobiliaria, eran tramitadas de la misma forma que se solicitaban a través del Ministerio Público y diligenciando un formulario de cancelación, a solicitud de quien había pidió la protección, de un heredero, cónyuge supérstite o a través de apoderado, el Ministerio Público lo remitirá al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – Incoder - Subgerencia de Tierras Rurales, para que esta entidad mediante oficio solicitara a la Oficina de Registro de

SNR2018EE061206

Instrumentos Públicos la cancelación de la medida de protección, y luego esta le remitía a la Superintendencia Delegada para el Registro copia del formulario de solicitud de la cancelación y de la decisión registral, para su respectiva actualización en el Rupta, para efectos de la cancelación de la medida de protección actualmente es utilizado el código:

- “0845 cancelación de prohibición de enajenar en predio declarado en abandono”

DE LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 14 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2015 DE LA SNR.

En esta instrucción se señalará las funciones dadas a la Superintendencia de Notariado y registro en el numeral 13 artículo 11 y 19 del decreto 2723 de 2014 y artículo 2° ordinal 5°, numeral 5.1.1 literal f) del Decreto 250 de 2005 al igual que al artículo 4° literales a) y b) y 31 de la Ley 1579 de 2012.

lo anterior, en aras de establecer mecanismos que coadyuven a la protección de los bienes patrimoniales de la población desplazada o en riesgo de desplazamiento y para que incrementara la seguridad jurídica y administrativa, el Superintendente en el ejercicio de sus funciones dispuso en la presente instrucción que a partir del 13 de octubre de 2015, para que fueran procedentes las ordenes emitidas por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – Incoder, o quien hiciera sus veces de ahí en adelante, sería necesario llegar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, **el acto administrativo** que dispusiera la inscripción de la medida o su cancelación, debidamente motivado y con su correspondiente constancia de ejecutoria, de tal forma que se ciñese a lo establecido en el Estatuto de Registro y de más normas acordes al procedimiento registral, y que de no cumplirse serian inadmitidas mediante nota devolutiva; lo cual empezó a regir para las solicitudes hechas a partir de la fecha señala.

DE LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 09 DEL 19 DE JULIO DE 2016 DE LA SNR.

La presente instrucción da alcance al artículo 13 de numeral 19 del decreto 2723 de 2014, al igual que al artículo 2° ordinal 5°, numeral 5.1.1 literal f) del Decreto 250 de 2005 “*por el cual se expide el plan nacional para la atención integral a la población desplazada por la violencia y dictan otras disposiciones*” y el artículo 4° literales a) y b) y 31 de la Ley 1579 de 2012, por la cual el Superintendente de Notariado y Registro en el uso de sus facultades legales impartió las siguientes orientaciones y señaló lo siguiente:

“ (...) Si bien es cierto, existen Instrucciones Administrativas Conjuntas e individuales proferidas por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, y la Superintendencia de notariado y Registro en las cuales se ha fijado el procedimiento para la inscripción y cancelación de las medidas de protección individuales, permitiendo la anotación de las medidas solicitadas por poseedores, tenedor u ocupantes con fines publicitarios, las mismas no han sido inscritas n debida forma, es decir mediante acto administrativo debidamente motivado, si no a través de un formulario que no constituye documento idóneo para hacer la anotación en el respectivo folio de matrícula, por lo tanto se evidencia que las medidas de protección efectuadas en esta forma,

SNR2018EE061206

son manifiestamente contrarias a las disposiciones dadas por ley, tal como lo dispone el artículo anteriormente en cita.

Dado lo anterior, y con el fin de proteger los bienes patrimoniales de las personas que ostentan la calidad de titulares de derecho de dominio, sobre predios rurales que tengan inscrita la medida de protección individual efectuada en un formulario RUPTA, estos, podrán solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, la cancelación del asiento registral correspondiente a la medida de protección individual a favor de poseedor, tenedor u ocupante, teniendo en cuenta que esta inscripción resulta manifiestamente ilegal y contraria a la norma.

Así las cosas, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, previa solicitud del titular de derecho de dominio, directamente o a través de apoderado, o sus herederos, iniciará la respectiva actuación administrativa tendiente a corregir el error en la calificación, tal y como lo dispone la Ley 1579 de 2012 en su artículo 60, el cual señala en su inciso segundo:

"Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro." (Negrilla fuera de texto).

Sin embargo, y previo al inicio de la respectiva actuación administrativa, la Oficina de registro de Instrumentos Públicos correspondiente deberá solicitar a la Unidad de Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, o a la entidad que administre el Registro Único de Predios y Territorios abandonados por la violencia – RUPTA, que de acuerdo a la instrucción administrativa No. 14 expedida por este despacho el 08 de octubre de 2015, subsane el error de la anotación, a través del correspondiente acto administrativo que ratifique la inscripción de la medida de protección individual a favor del poseedor, tenedor u ocupante, otorgándole para tal efecto un término de 30 días hábiles. Si trascurrido dicho término no se obtiene respuesta alguna por parte de la UAEGRTD o la entidad que administre el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la violencia – RUPTA, se procederá a dar inicio a la respectiva actuación administrativa (...)"

DE LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 15 DEL 22 DE MAYO DE 2018 DE LA SNR.

Respecto de la cancelación de la medida de protección Rupta tanto individual como colectiva, estos son los últimos lineamientos establecidos por la Superintendencia de Notariado y Registro en conjunto con la Unidad de Restitución de Tierras, que tanto los funcionarios, servidores y contratistas de las citadas entidades deben tener en cuenta para que se haga efectiva la cancelación de la medida de protección.

- 1.) La cancelación de la medida de protección debe ser tramitada por la Unidad de restitución de Tierras y ordenada por acto administrativo motivado.

SNR2018EE061206

- 2.) Una vez emitido el acto administrativo (Resolución) y en firme, la Unidad de Restitución de Tierras a través de Oficio remitirá a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dos ejemplares del acto administrativo en original o uno de ellos en copia especial y autentica junto con la constancia ejecutoria, para que el registrado proceda a realizar el procedimiento registral tendiente a cancelar la medida de protección.
- 3.) De ajustarse a los lineamientos, normas y procedimientos el registrador sentará el registro de la cancelación de la medida en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria mediante el código registral establecido para tales efectos "0845 cancelación de la prohibición de enajenar en predio declarado en abandona"
- 4.) Cuando el Registrador determine que el acto administrativo, por el cual se solicita la cancelación de la medida de protección, no se ajusta a las formalidades propias del registro, inadmite la solicitud de la cancelación a través de Nota Devolutiva, en la que expondrá causales de hecho y derecho de la inadmisión y remitirá copia de la decisión adoptada en la misma a la Unidad de Restitución de Tierras, la cual se informan los recursos por los cuales se puede atacar la decisión (artículo 74 y ss de la Ley 1437 de 2011).

PROBLEMA JURÍDICO

Ahora bien, respecto de la cancelación de la medida de protección "*PROHIBICION DE ENAJENAR O TRASFERIR DERECHOS SOBRE BIENES CONFORME A LO PREVISTO EN LA LEY 1152 DE 2007, DEL INCODER*" en los folios de matrícula inmobiliaria 425-67329, 425-67328 y 425-67338, el problema jurídico que hay que entrar a resolver es quien tiene la competencia para expedir el acto administrativo que ordene la cancelación de la medida de protección, teniendo en cuenta los presupuestos facticos y jurídicos del caso que nos ocupa, la sentencia 1037 de 2006 y los últimos lineamientos fijados en la Instrucción Administrativa 15 del 22 de mayo de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro y Unidad de Restitución de Tierras dirigida a funcionarios, servidores y contratistas de la Unidad de Restitución de Tierras y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Así las cosas, según lo mencionado en el escrito de consulta quien está solicitando la cancelación de la medida de protección Rupta es la señora **GLORIA RODRIGUEZ GARCIA** propietaria de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria **425-67329, 425-67328 y 425-67338**, pero quien solicito la inscripción de la medida fue el señor **HERNANDO TRUJILLO FIGUEROA** en calidad de poseedor.

Por otro, lado la medida de protección fue inscrita cuando los inmuebles se denominaban como predios rulares y al parecer hoy en día son predios urbanos, pero, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no se han realizado las actualizaciones correspondientes por parte de la autoridad competente o a solicitud de los interesados.

APRECIACIÓN DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA FRENTE AL CASO PARTICULAR

SNR2018EE061206

Es de Precisar que en principio, quien está legitimado para solicitar la cancelación de la medida, es aquella persona que hubiese solicitado la inclusión en el sistema Rupta al Incoder, llámese propietario, poseedor u ocupante o quien se considere que le asiste razón para solicitarla, por ejemplo el cónyuge supérstite, heredero o apoderado.

De otra parte, según lo descrito en el escrito de consulta quien interpuso Acción de Tutela contra el Municipio de San Vicente del Caguán – Caquetá y a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, es la señora **MARGARITA RODRIGUEZ GARCIA**, con el fin de que ordenara a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Caguán – Caquetá cancelar esa medida de protección, frente a lo cual el escrito de consulta no se dijo si la señora **MARGARITA RODRIGUEZ GARCIA** actuó en calidad de apoderada de la propietaria de los predios, por lo que se puede inferir que es lo más probable, en fin, lo cierto es que el Juez resuelve tutelar el derecho fundamental de petición en la acción instaurada por ella contra el Municipio de San Vicente del Caguán -Caquetá y ordenó al Municipio, expedir respuesta de fondo a la solicitud elevada por la accionante y absolvió a la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas Territorial Caquetá, porque según la Doctora ANGELICA MARIA RODRIGUEZ CELIS Directora de la UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS CAQUETA, hizo énfasis en la sentencia T-1037 de 2016 de la Corte Constitucional y la Circular DJR 010 DE 2017 del 25/08/2017 de la URT; no quedándole más remedio al Alcalde que emitir la Resolución No. 0611 del 05/07/2018, ordenando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cancelar la medida de protección RUPTA.

De otra parte, la Oficina de Registro de San Vicente del Caguán – Caquetá, inadmitió el registro de la cancelación de la medida mediante Nota Devolutiva con el siguiente argumento:

"(...) sobre esos folios de matrícula, quien ordena el registro fue el INCODER hoy Unidad de restitución de tierras, es esta quien debe solicitar la cancelación de la medida de protección a través de un acto administrativo motivado, de igual forma los predios se encuentran como Rural y no Urbano."

Ahora, respecto de la motivación de la Nota Devolutiva por la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguán – Caquetá, inadmite el registro de la cancelación de la medida de protección esta Oficina comparte el criterio jurídico del Registrador de Instrumentos Públicos, debido a que en principio a quien le corresponde emitir el acto administrativo tendiente a cancelar la medida de protección es la Unidad de Restitución de Tierras, dada la competencia que le fue trasladada al desaparecer el INCODER (Parágrafo 1 y 2 del Artículo 28 del Decreto 2365 de 2015²), en ese sentido entonces lo más coherente es que

² **DECRETO 2365 DE 2018, "Artículo 28". Sistemas de información.** El Liquidador, dentro de los dos (2) meses siguientes a su posesión, transferirá a la Agencia Nacional de Tierras y a la Agencia de Desarrollo Rural los sistemas de información y herramientas tecnológicas afectos al servicio de éstas, incluyendo las licencias o cesión de derechos de autor correspondientes, que se requieran para su administración y mantenimiento.

Parágrafo 1º. El Sistema de Información RUPTA será trasladado, para efectos de su administración, a la Unidad Administrativa Especial para Gestión y Restitución de Tierras Despojadas. La transferencia se efectuará en los términos previstos en el presente artículo y mediante acta con el contenido arriba dispuesto.

SNR2018EE061206

quien haga las veces, hoy (URT), emita la cancelación, anudado al hecho que cuando se ordenó la inscripción de la medida estos eran predios rurales y al parecer sistemáticamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos estos siguen reflejando con esa misma denominación, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012³.

Por otra parte, el titular de derecho de dominio podrá solicitar ante el Registrador de Instrumentos Públicos, directamente o a través de apoderado, o sus herederos el inicio de la respectiva actuación administrativa tendiente a cancelar la medida protección en los términos del inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, mediante acto administrativo motivado emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguán, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en estos casos.

Con la Instrucción Administrativa No. 09 de 2016, se amplió el marco de las personas que pueden solicitar la cancelación de la medida para que quien pudiese considerar que sus derechos están siendo vulnerados o quienes estén legitimados para solicitar la cancelación de la medida de protección lo hagan bien sea por solicitud de actuación administrativa ante la Oficina de Registro de instrumentos públicos o mediante acto administrativo motivado por autoridad administrativa competente (URT), agotando las etapas correspondiente a pruebas, comunicaciones, notificaciones y publicaciones conforme a los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011, en aras que las personas que puedan verse afectados con la cancelación de la medida de protección se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos dentro del respectivo proceso administrativo⁴.

Lo anterior, en el entendido que la inscripción de la medida de protección puede ser solicitarla por el propietario, poseedor u ocupante y dado a que el interesado en la cancelación puede ser una persona distinta a la que la sólo conforme con los supuestos de hecho y de derecho, en aquellos casos en donde no es solicitada por la misma persona, merece un estudio más a fondo en aras de no vulnerar derechos a terceros y en pro de propender la seguridad jurídica del registro inmobiliario.

Es importante precisar, que previo al inicio de la actuación administrativa, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, solicitara a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas o la entidad que administre el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia – Rupta, subsanar el error de la anotación, expidiendo el correspondiente acto administrativo que ratifique la inscripción de la medida de protección

Parágrafo 2º. Entre la Agencia Nacional de Tierras, la Agencia de Desarrollo Rural y el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER-, en Liquidación se podrá disponer, mediante convenios interadministrativos, el uso compartido de plataformas o sistemas de información, así como del apoyo administrativo que se requiera para su funcionamiento"

³ LEY 1579 DE 2012 "RTÍCULO 22. INADMISIBILIDAD DEL REGISTRO. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro."

⁴ INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 09 DEL 19 DE JULIO DE 2016 DE LA SNR.

SNR2018EE061206

individual a favor del propietario, poseedor, tenedor u ocupante, cuando la medida ha sido inscrita con formulario, concediendo un término de 30 días para pronunciarse y si transcurrido este, no se obtiene respuesta alguna se procede a dar inicio a la respectiva actuación administrativa tendiente a cancelar la medida de protección por este medio, no obstante esto solo en los casos en que la medida no está soportada con acto administrativo motivado acompañado de la constancia ejecutoria⁵.

Independiente de quien este o pueda estar legitimado para solicitar la cancelación de una medida de protección - Rupta, las cancelaciones en materia de registro se efectúan con sujeción a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 1579 de 2012:

“ARTÍCULO 62. PROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación”

Con fundamento en las normas y procedimientos señalados anteriormente, la prestación del servicio registral es de conformidad con el principio de rogación (Artículo 3° de la Ley 1579 de 2012).

Así las cosas, respecto de la actualización de los predios de rural a urbano el interesado tendría que solicitar la actualización ante la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces y para que a su vez se informe a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del cambio de denominación de los predios de rural a urbanos a través acto administrativo, esto dado que es posible que la Oficina de Catastro o IGAC haya hecho sus actualizaciones correspondientes y estas aún no se reflejen en los folios de matrículas inmobiliarias, es de precisar qué si los predios en la Oficina de Registro figuran como rurales es la Unidad de Restitución de Tierras la que debería emitir el acto administrativo de cancelación de la medida de protección.

Es importante también mencionar, que el servicio registral al ser rogado el Registrador no adelanta trámites de actualización de oficio, por tanto, son los interesados los que tienen la facultad de solicitar la actualización de sus predios ante la Oficina de Planeación Municipal o IGAC de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y luego remitirla a la ORIP. Bien sea, través de convenio interinstitucional por actualizaciones masivas o de manera individual si esta es solicitada por el interesado.

Ahora, en lo correspondiente a la sentencia 1037 de 2016 de la Corte Constitucional donde se pronunció sobre un caso similar lo cual no quiere decir que este sea un caso análogo nótese,

⁵ INSTRUCCIÓN 09 DEL 19 DE JULIO DE 2016 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

SNR2018EE061206

que en esta providencia lo que se busca es proteger unos bienes abandonados por causa de la violencia a través de la inscripción en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia, dado a que su propietario se encontraba fuera del territorio Nacional a causa del desplazamiento forzado, por tal razón el operador judicial acude a la autoridad Municipal.

Teniendo en cuenta, el ultimo pronunciamiento conjunto de la Unidad de Restitución de Tierras y la Superintendencia de Notariado y Registro en Instrucción Administrativa 15 de 22 de mayo de 2018, este no hace mención respecto de la competencia de los Alcaldes para solicitar la cancelación de la medida de protección por acto administrativo, por lo que los últimos lineamientos y procedimientos impartidos, en materia de cancelación de mediadas de protección Rupta son los siguientes:

"(...) es importante resaltar que el Decreto 2051 de 2016 derogó la ruta de protección colectiva consagrada en el Decreto 2007 de 2001, y asignó la facultad de cancelación de esta medida a la Unidad de Restitución de Tierras, de manera individual⁶.

(...) PROTECCIÓN COLECTIVA

*Como se anunció en la Circular No. 949 de marzo de 16 de 2017, publicada por la Superintendencia de Notariado y Registro, ya **no se requieren autorizaciones para la transferencia del derecho de dominio en un predio rural, con medida de protección colectiva.** Lo anterior, de conformidad con el Decreto 2051 de diciembre 15 de 2016, **que dejó sin competencias a los Comités Municipales Distritales o Departamentales de Atención Integral a la Población Desplazada por causa de la violencia,** para hacer declaratorias de zonas con inminencia de riesgo de desplazamiento forzado, y para expedir autorizaciones para las enajenaciones de predios ubicados en zonas declaradas en desplazamiento o con inminente riesgo de desplazamiento forzado.*

*Estas autorizaciones para venta fueron reemplazadas por **cancelaciones de la medida de protección colectiva, ordenadas y expedidas por la Unidad de Restitución de Tierras mediante acto administrativo motivado,** el cual será enviado mediante oficio a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de que se surta el correspondiente tramite registral.*

Al igual que, para la cancelación de la medida de protección individual, el código registral que se utilizará para la cancelación de la medida de protección colectiva es el 0845, que corresponde a: "Cancelación de prohibición de enajenar en predio declarada en abandona".

*Así mismo, se procederá en lo referente al trámite para el "archivo" y "envío de información". Conforme se encuentra mencionado en el **artículo 2.15.1.8.5** del Decreto 2051 de 15 de diciembre de 2016, por el cual se adicionó el capítulo 8 al título 1 de la parte 15 del libro 2 del Decreto 1071 de 2015, sobre la "Armonización de los requerimientos de protección", se fijó la*

⁶ INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 15 DEL 22 DE MAYO DE 2018 DE LA SNR

SNR2018EE061206

competencia en la unidad de restitución para resolver las solicitudes de protección colectiva. Al respecto, en la norma citada se dispuso lo siguiente: (...) “En aquellos eventos en que los referidos comités hayan solicitado a las oficinas de instrumentos públicos abstenerse de inscribir actos de enajenación o transferencia a cualquier título de los bienes rurales relacionadas con la declaratoria de riesgo inminente, será la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas la competente para tramitar la cancelación de dicha inscripción, si a ello hubiere lugar”. (...)”

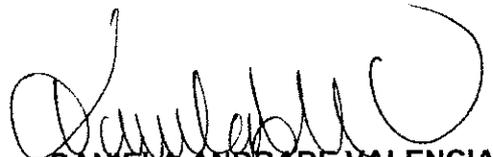
En ese orden de ideas, sería importante contar con el pronunciamiento de Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras despojadas Central, en aras de tener claro que la competencia le fue trasladada a el Alcalde Local.

Anudado a lo anterior, cabe mencionar que esta Superintendencia no tiene conocimiento de la Circular DJR 010 DE 2017 del 25/08/2017 de la Unidad de Restitución de Tierras, como tampoco de la Resolución 0611 de 05/07/2018 emitida por el Alcalde Municipal para entrar a orientar sobre cancelación de la medida de protección.

Con fundamento en las normas citadas anteriormente, esta Oficina Asesora Jurídica carece de competencia para resolver de fondo el asunto, en virtud de la autonomía que le es conferida por Ley a los Registradores de Instrumentos Públicos no obstante, en cumplimiento de las funciones orientación que ejerce la Superintendencia de Notariado y Registro se analiza de manera general los postulados que rigen la prestación del servicio público registral en concordancia con las instrucciones a impartidas por el Superintendente de Notariado y Registro.

Por lo anterior, se espera que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguimos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Nhora Elvia Peñuela Canacue/Oficina Asesora Jurídica
Revisó: María Esperanza Venegas Espitia/Coordinadora Grupo Registral, Notarial y de Curadurías 
Aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica



INSTRUCCIÓN INTERADMINISTRATIVA No. **15** **22 MAY 2018**
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

DIRIGIDA A: FUNCIONARIOS, SERVIDORES Y CONTRATISTAS DE LA UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS Y DE LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

ASUNTO: INSTRUCCIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN Y CANCELACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL Y COLECTIVA SOBRE PREDIOS RURALES

1. Antecedentes

Mediante la Ley 387 de 1997¹ se adoptaron las medidas para la prevención del desplazamiento forzado y la atención, protección, consolidación y estabilización socioeconómica de los desplazados por la violencia en Colombia. La administración del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA) se encontraba a cargo del Incora, competencia que fue reasumida por el Incoder.

A su vez, el Decreto 2365 del 7 de diciembre de 2015 ordenó suprimir al Incoder, y dispuso en el parágrafo 1 del artículo 28, que el sistema de información del RUPTA debía ser trasladado, para efectos de su administración, a la Unidad de Restitución de Tierras.

¹ Artículo 199.- De las instituciones. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 1660 de 2007. Las instituciones comprometidas en la Atención Integral a la Población Desplazada, con su planta de personal y estructura administrativa, deberán adoptar a nivel interno las directrices que les permitan prestar en forma eficaz y oportuna la atención a la población desplazada, dentro del esquema de coordinación del Sistema Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada.

Las instituciones con responsabilidad en la Atención Integral de la Población Desplazada deberán adoptar, entre otras, las siguientes medidas:

1. El Instituto Colombiano para la Reforma Agraria, Incora, adoptará programas y procedimientos especiales para la enajenación, adjudicación y titulación de tierras, en las zonas de expulsión y de recepción de la población afectada por el desplazamiento forzado, así como líneas especiales de crédito, dando prelación a la población desplazada.

El Incora llevará un registro de los predios rurales abandonados por los desplazados por la violencia e informará a las autoridades competentes para que procedan a impedir cualquier acción de enajenación o transferencia de título de propiedad de estos bienes, cuando tal acción se adelante contra la voluntad de los titulares de los derechos respectivos.

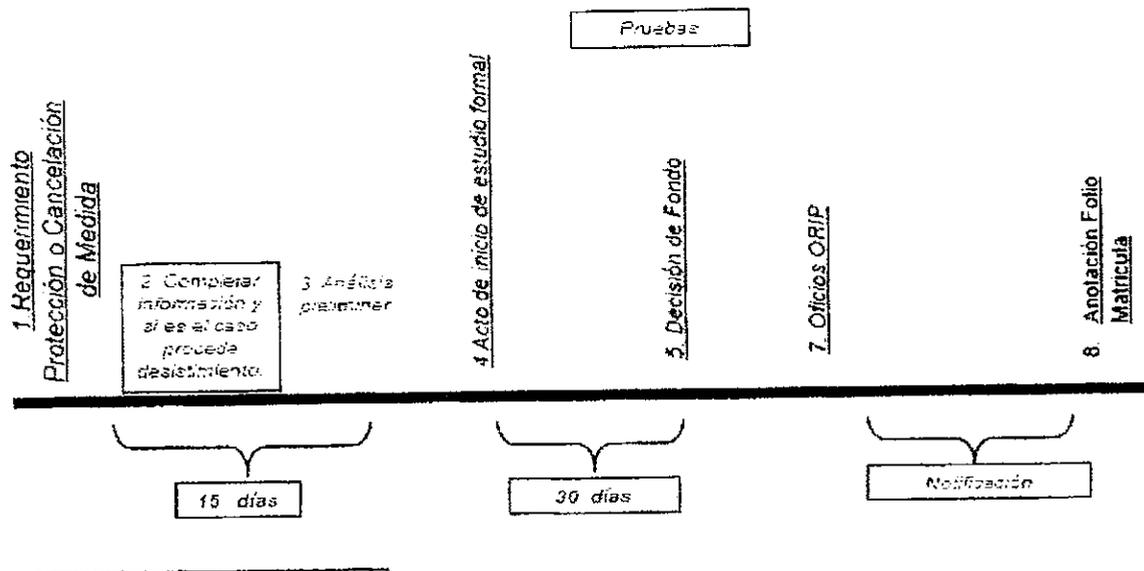
A

La Corte Constitucional, mediante Auto 373 de 2016, en el marco del seguimiento a la sentencia T 025 de 2004, ordenó a la Unidad de Restitución de Tierras la creación de un mecanismo que permita la articulación de la política de protección, con la de restitución de tierras.

Mediante el Decreto 2051 de 2016, se reglamentaron aspectos relacionados con el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA) armonizándolo con el registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente y señala la obligación de establecer las directrices que permitan la correcta y eficiente administración del RUPTA.

Conforme a lo anterior, la Unidad de Restitución de Tierras expidió la Resolución 306 de 2017² "Por la cual se establece un mecanismo de articulación de las rutas de protección de predios, vía inscripción en el RUPTA, con la política de restitución de tierras conforme a lo dispuesto en la orden séptima del auto 373 de 2016, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 del Decreto 2365 de 2015, con el fin de regular y precisar el procedimiento para la adecuada administración del Sistema de Información RUPTA en los términos relacionados en el parágrafo 1 del artículo 28 del Decreto 2365 de 2015".

A continuación se presentan, de manera general, las directrices establecidas por la Unidad de Restitución de Tierras en dicho acto administrativo:



2 El artículo 19 de la Ley 387 de 1997 habilita a la administración, esta vez en cabeza de la Unidad de Restitución de Tierras Abandonadas y Despojadas, para adoptar directrices internas que le permitan atender de manera eficaz y oportuna a la población desplazada.



Por otra parte, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos prestan el servicio público registral, conforme al procedimiento consagrado en la Ley 1579 de 2012. Para el trámite que nos atañe, se inicia cuando la Unidad de Restitución de Tierras informa a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que ingresó un predio rural al sistema de información denominado "Registro Único de Predios y Territorios Abandonados"—Rupta—, por lo que debe impedirse cualquier acción de enajenación o transferencia de títulos de propiedad de estos bienes, cuando tal acción se adelante contra la voluntad de los titulares de los derechos respectivos, o con efectos publicitarios en los casos de poseedores u ocupantes.

Por otro lado, es importante resaltar que el Decreto 2051 de 2016 derogó la ruta de protección colectiva consagrada en el Decreto 2007 de 2001, y asignó la facultad de cancelación de esta medida a la Unidad de Restitución de Tierras, de manera individual.

Por lo anterior, es necesario precisar el procedimiento registral que se debe llevar a cabo para dar cumplimiento a las Leyes 387 de 1997 y 1448 de 2011, al Título I de la Parte 15 del Decreto 1071 de 2015, al Decreto 2051 de 16 de diciembre de 2016, y a la Resolución 306 de 2017, así como a las sentencias y autos proferidos por la Corte Constitucional en relación con el goce efectivo de los derechos de la población desplazada, relacionados con la protección predial.

2. DILIGENCIAMIENTO DEL FORMULARIO DE SOLICITUD DE INGRESO AL RUPTA Y DE CANCELACIÓN DE LA MEDIDA DE PROTECCIÓN

Los funcionarios competentes para recibir y diligenciar los formularios de solicitud de ingreso al Rupta, son: i) Las Direcciones Territoriales de la Unidad de Restitución de Tierras, y ii) Ministerio Público (personeros, defensores y procuradores), quienes deben atender la solicitud que haga el propietario, poseedor u ocupante, que afirme haber abandonado el inmueble por causa de la violencia.

El Ministerio Público puede descargar el formulario a través del enlace de la página de la URT: <https://www.restituciondetierras.gov.co/es/documentacion>

Si la recepción de la información no se realiza por la Unidad de Restitución de Tierras, los funcionarios autorizados procederán a diligenciar el formulario de solicitud, quienes lo remitirán a las Direcciones Territoriales para su correspondiente trámite.

3. INGRESO DEL PREDIO AL REGISTRO ÚNICO DE PREDIOS Y TERRITORIOS ABANDONADOS (RUPTA).

A

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 387 de 1997 y la Resolución 306 de 2017, la Unidad de Restitución de Tierras procederá a iniciar el procedimiento para atender el trámite de solicitud de inscripción de la medida de protección individual, y en caso que proceda la inscripción del predio en el Rupta, expedirá el respectivo acto administrativo.

La Unidad de Restitución de Tierras remitirá, mediante oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde se encuentre ubicado el predio ingresado al Rupta, dos ejemplares del original o uno de ellos en copia especial y auténtica, de la resolución que ordena la inscripción de la medida de protección, junto con la constancia de su ejecutoria, para que los funcionarios de ésta surtan el procedimiento registral correspondiente.

Dentro del trámite administrativo adelantado por la Unidad de Restitución de Tierras, cuando no se tenga conocimiento del número de matrícula inmobiliaria que identifica registralmente el inmueble, se solicitará a la Superintendencia de Notariado y Registro la *Consulta de Índice de Propietarios*³.

En ausencia de información catastral, la Unidad de Restitución de Tierras dejará únicamente la anotación en el RUPTA, como *solicitud de protección sin información institucional georreferenciada*.

Nota: En los anteriores casos se informará a la Agencia Nacional de Tierras para que inicie el proceso de identificación plena del posible predio baldío, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 numerales 5, 11 y 24 del Decreto 2363 de 2015.

4. PROCEDIMIENTO REGISTRAL

4.1 RADICACIÓN

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, una vez recibida la resolución que ordena la inscripción de la medida de protección, junto con la constancia de su ejecutoria, procederá a su radicación atendiendo el

³ Instrumento de consulta creado por la SNR a través del cual se podrá conocer qué bienes inmuebles se encuentran asociados a un número de documento de identificación como cédula de ciudadanía, cédula de extranjería, NIT o pasaporte

número de la resolución o acto administrativo sometido a proceso de registro. Posteriormente asignará el turno correspondiente conforme al procedimiento operativo de la SNR para tales efectos.

Para la de liquidación de los derechos de registro, para las solicitudes de inscripción de medidas de protección, se tendrá en cuenta lo dispuesto por la SNR en las resoluciones anuales de fijación de tarifas registrales (actos considerados como exentos).

4.2 CALIFICACIÓN

El calificador verificará, de manera especial, la información contenida en la resolución de inscripción, y tendrá en cuenta los siguientes aspectos: a) Que coincida con los datos de identificación del predio contenidos en el folio de matrícula inmobiliaria, y b) Que se encuentra debidamente determinado el tipo de relación jurídica que ostenta el beneficiario de la medida preventiva de protección, en caso de ser propietario, o de la medida publicitaria si se trata de poseedor u ocupante.

Cumplidas estas formalidades se continúa con la calificación del acto administrativo.

4.3 DECISIÓN REGISTRAL

➤ INSCRIPCIÓN EN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, procederá a realizar el análisis jurídico del documento, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro, continuando su inscripción, así:

Si el solicitante es el propietario, titular inscrito de derechos, la inscripción se realizará como medida cautelar, impidiéndose la enajenación o transferencia del derecho de dominio que ejerce sobre el bien, a menos que el titular tramite el levantamiento de la medida o medie una decisión judicial o administrativa con competencia para ello. El código registral a utilizar es el **0474** correspondiente a: *"Prohibición de enajenar derechos inscritos en predio declarado en abandono por el titular"*.

Si el solicitante es un poseedor u ocupante, la medida tendrá carácter preventivo y publicitario, para la cual se utilizará el código registral **0927**, correspondiente a: *"Predio declarado en abandono por poseedor u ocupante"*



4.5 ARCHIVO

En las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, quedará el original o la copia especial y auténtica del acto administrativo que ordena la inscripción o cancelación de la medida de protección y el documento contentivo de la decisión registral, el cual hará parte de los documentos soportes de las inscripciones en el FMI, que reposan en los archivos de la oficina de registro.

La Unidad de Restitución de Tierras archivará, de manera independiente, copia de los actos administrativos que deciden sobre la inscripción de una medida de protección sobre un inmueble objeto de este requerimiento. El acto administrativo que decida sobre la inscripción de la medida de protección se organizará junto con la copia de la correspondiente decisión registral (constancia de inscripción o nota devolutiva) de acuerdo con el consecutivo Rupta que informa la *Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas*, en cada resolución de ingreso.

Con la finalidad de preservar la identidad y seguridad de las personas⁵ que solicitan la protección de sus derechos patrimoniales, mediante su ingreso a RUPTA, la SNR y la URT, y en atención a que las entidades que suscriben la presente instrucción administrativa forman parte integrante del Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas – SNARIV-, se abstendrán de expedir copia de los documentos soportes de las solicitudes de protección, aun haya procedido su cancelación, salvo la solicitud que provenga de autoridades judiciales o entidades del Estado con competencia en el tema.

4.6 ENVÍO INFORMACIÓN

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, una vez concluya el procedimiento registral de inscripción o cancelación de la medida de protección, remitirá de manera inmediata a la Unidad de Restitución de Tierras, mediante oficio, el original o copia auténtica especial de la resolución que ordenó la inscripción o cancelación de la medida cautelar, con la copia de la decisión registral (constancia de inscripción o nota devolutiva); y a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización, copia de la decisión registral.

5. FINALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE LA MEDIDA DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL

• *Propietarios o titulares con derechos inscritos*

Son aquellos ciudadanos que tienen título de dominio o de falsa tradición inscritos en el folio de matrícula y pueden disponer libremente de los mismos. Al declarar que abandonaron su predio a causa de la violencia

⁵ Artículo 15 Constitución Política y párrafo 1º; artículos 29 y 30 Ley 1448 de 2011.

y fueron ingresados al Rupta, surge con ello la obligación para las autoridades competentes de impedir que esa persona sea constreñida para que enajene o transfiera contra su voluntad el predio.

• **Poseedores y ocupantes**

Son aquellos ciudadanos que no tienen título de dominio sobre el predio y por ende no cuentan con el derecho real de disponer del mismo, en este caso la inscripción será declarativa y publicita que:

- El solicitante declaró que abandonó el predio por causa del conflicto armado interno.
- El predio fue ingresado al Rupta por la Unidad de Restitución de Tierras, como abandonado por causa del conflicto armado interno.

La inscripción de la medida de protección implica que se protege la voluntad del solicitante para transferir el inmueble, y solamente cuando diligencie ante la Unidad de Restitución de Tierras la solicitud de cancelación de dicha medida, podrán inscribirse actos de transferencia del predio protegido.

Por lo anterior, es claro que la inscripción de la medida de protección no implica que el predio queda inembargable o fuera del comercio, lo que se pretende con ello es impedir que el titular del derecho inscrito sea forzado a transferir contra su voluntad el inmueble. (Artículo 19 ley 387 1997).

Para poseedores, ocupantes y anteriores propietarios, la inscripción de la medida de protección no confiere derechos, ni limita derechos del anterior propietario del predio; para estos casos solo tiene un carácter preventivo y publicitario de la solicitud que hace una tercera persona que tiene o ha tenido alguna relación con el inmueble; también sirve como medio probatorio sumario para que pueda reclamar por vía administrativa y judicial el respeto de sus derechos.

Cuando el interesado exhiba en el folio de matrícula inmobiliaria la calidad de comunero, la inscripción se hará como derecho de cuota; esto no impedirá la transferencia de los demás derechos de cuota.

5. **PROTECCIÓN COLECTIVA**

Como se anunció en la Circular No. 949 de marzo 16 de 2017, publicada por la Superintendencia de Notariado y Registro, ya **no se requieren autorizaciones para la transferencia del derecho de dominio de un predio rural, con medida de protección colectiva**. Lo anterior, de conformidad con el Decreto 2051 de diciembre 15 de 2016, que dejó sin competencias a los Comités Municipales de Justicia Transicional o Comités Municipales, Distritales o Departamentales de Atención Integral a la Población Desplazada por causa de la violencia, para hacer declaratorias de zonas con inminencia de riesgo de desplazamiento forzado, y para expedir autorizaciones para las enajenaciones de predios ubicados en zonas declaradas en desplazamiento o con inminente riesgo de desplazamiento forzado.

Estas autorizaciones para venta fueron reemplazadas por **cancelaciones de la medida de protección colectiva**, ordenadas y expedidas por la Unidad de Restitución de Tierras mediante acto administrativo motivado, el cual será enviado mediante oficio a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de que surta el correspondiente trámite registral.

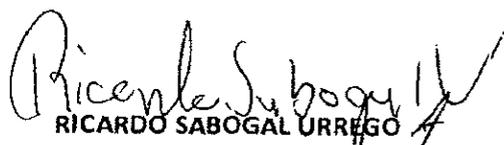
Al igual que, para la cancelación de la medida de protección individual, el código registral que se utilizará para la cancelación de la medida de protección colectiva es el **0845**, que corresponde a: *"Cancelación de prohibición de enajenar en predio declarada en abandono"*.

Así mismo, se procederá en lo referente al trámite para el "archivo" y "envío de información".

Conforme se encuentra mencionado en el Artículo 2.15.1.8.5 del Decreto 2051 de 15 de diciembre de 2016, por el cual se adicionó el Capítulo 8 al Título 1 de la Parte 15 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, sobre la "Armonización de los requerimientos de protección", se fijó la competencia en la Unidad de Restitución para resolver las solicitudes de protección colectiva. Al respecto, en la norma citada se dispuso lo siguiente: (...) *"En aquellas eventos en que los referidos Comités hayan solicitado a las oficinas de instrumentos públicos abstenerse de inscribir actos de enajenación o transferencia a cualquier título de los bienes rurales relacionadas con la declaratoria de riesgo inminente, será la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas la competente para tramitar la cancelación de dicha inscripción, si a ello hubiere lugar."*(...)⁶

La presente instrucción administrativa conjunta se expide para el atender el trámite Rupta.


AIRO ALONSO MESA GUERRA
 Superintendente de Notariado y Registro


RICARDO SABOGAL URREGO
 Director General de la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas

Proyectó: Camilo Terreros 

Aprobó: Claudia Patricia Correal Melo. Directora Jurídica Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas 

Aprobó: Horacio Muñoz. Asesor Dirección General 

Revisó: Patricia García Díaz y Helga Inés Díaz Carrillo / SDPRFT 

Aprobó: Carlos Alberto Marín Ariza, Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización 

Aprobó: Daniela Andrade Valencia, Jefe Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro 

⁶ Decreto 2015 de 2016.