SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
República de Colombia

incoder
Instituto colombiano de desarrollo rural

INSTRUCCION CONJUNTA 16

PARA: REGISTRADORES, CALIFICADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y SERVIDORES PUBLICOS DEL INCODER ENCARGADOS DEL RUPTA

DE: **SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO Y GERENTE GENERAL DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL- INCODER**

ASUNTO: ORIENTACIONES CON RELACION AL TRÁMITE DE SOLICITUDES DE PROTECCIÓN DE PREDIOS ABANDONADOS POR CAUSA DE LA VIOLENCIA - RUTA INDIVIDUAL

FECHA: 06 NOV. 2012

Respetados Señores:

En atención a la implementación de la ley de víctimas (Ley 1448 de 2011) "por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones", y teniendo en cuenta, que la Superintendencia de Notariado y Registro, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER son algunas de las entidades involucradas en las políticas públicas de protección, restitución y formalización de tierras, y con fundamento en el Convenio Interadministrativo 155 del 21 de julio de 2009 entre la Superintendencia de Notariado y Registro e -INCODER- aunado a la colaboración armónica entre las entidades, se hace necesario reiterar por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro el procedimiento de protección individual consignado en la instrucción administrativa 17 de 2010; y tener en cuenta por parte del INCODER, una serie de aspectos procedimentales, a la luz de la Ley 1448 de 2011 y fijar un derrotero para las decisiones registrales cuya finalidad es inscribir la medida de protección y/o publicitar el abandono del predio.

Se entiende por abandono forzado de tierras, la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual, se ve impedida

Prosperidad para todos

para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento.[1]

El Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la violencia -RUPTA-, es la herramienta utilizada en el procedimiento conjunto entre el INCODER como entidad encargada del ingreso de la información contenida en los formularios de solicitudes de medida de protección de los predios declarados en abandono al RUPTA y la Superintendencia de Notariado y Registro, facultada para inscribir los formularios de declaración de predios abandonados a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y de actualizar con las decisiones registrales el estado de las solicitudes en el RUPTA, durante el desarrollo de esta vía de protección.[2]

El INCODER, es la entidad encargada de administrar el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la violencia -RUPTA- y como tal, su función primordial es la de ingresar a este sistema la información contenida en las declaraciones realizadas por usuarios ante algunos funcionarios del Ministerio Público quienes manifiestan que se encuentran en condición de desplazamiento forzado, acerca de los predios que han sido objeto de abandono por este motivo (Art. 19 Ley 387/97).

Por su parte, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, tienen como misión fundamental la prestación del servicio público registral y dentro de ella, la de proferir actos registrales que permitan a la ciudadanía en general conocer la realidad jurídica del predio, en el caso en comento, de los predios incluidos en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia RUPTA -[3]

La población desplazada constituye un grupo vulnerable y de especial atención, circunstancia que al parecer no está siendo considerada por algunas oficinas de registro, al momento de calificar registralmente los formularios de protección que remite el INCODER con posterioridad al ingreso del mismo en el RUPTA, lo que está generando una alta expedición de notas devolutivas de las mismas.[4]

Con el fin de evitar que se continúen presentando estas situaciones, que podrían vulnerar los derechos patrimoniales de la población desplazada, se hace necesario puntualizar algunos aspectos que se vienen presentando en las Oficinas de Registro.

---

[1] Inciso 2° Artículo 74 ley 1448 de 2011, "por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones".
[2] Convenio Interadministrativo de Cooperación No 00155 de 2009 celebrado entre el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural- INCODER- , la Superintendencia de Notariado y Registro y la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional.
[3] Ley No 1579 del 1° de Octubre de 2012
[4] Fuente: Aplicativo RUPTA a corte del 27 de agosto de 2012

1. El Ministerio Público diligencia el formulario de solicitud de protección con fundamento en los datos que aporte la víctima de desplazamiento o abandono del predio, el cual, es remitido al INCODER quien se encarga de incluir el predio en el RUPTA y posteriormente es enviado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, para su calificación, en este procedimiento se pueden presentar al momento de registro, las siguientes situaciones:

   1.1. El solicitante declara que es propietario del predio que dice haber abandonado por causa de la violencia, pero verificado el folio de matrícula inmobiliaria en la oficina de registro, se advierte que esta persona no aparece inscrita como titular de derecho alguno.

   Ante esta situación, algunas Oficinas de Registro están profiriendo notas devolutivas, aduciendo como causal que el declarante indica en el formulario ser titular del predio abandonado, cuando en realidad no lo es y/o no lo ha sido nunca.

   Es de advertir al respecto, que con el objetivo de cumplir con la finalidad de la medida y dar un medio probatorio dentro de los procesos administrativos y judiciales de restitución para las personas que son desplazadas por la violencia de un predio sobre el cual no cuenta con derechos reales inscritos, pero que lo han habitado, trabajado, heredado o adquirido de manera informal, se deberá realizar el registro de la correspondiente medida como tenedor, poseedor u ocupante (código registral 0927), con lo que se publicita la real situación jurídica del predio, es decir, que el INCODER ingresó ese predio al RUPTA por haber sido declarado en abandono por una víctima del conflicto armado que registralmente no figura como propietaria de dominio.

   El calificador, si así lo estima conveniente, dejará consignado en el campo de "Comentarios" el carácter de publicidad de la correspondiente anotación.

   1.2. Quien declara en abandono el predio, del cual fue propietario con anterioridad, pero por un medio de transferencia de dominio (escritura pública, decisión administrativa o judicial) al momento de declarar el abandono del predio, ya no ostenta la calidad de propietario, pese a ello, en el formulario de solicitud manifiesta que es propietario.

Como consecuencia de esta manifestación y dado que en el folio de matrícula inmobiliaria se advierte que esta persona actualmente ya no aparece inscrita como titular de derecho alguno, las Oficinas de Registro están profiriendo notas devolutivas, aduciendo como causal, que con anterioridad a la declaratoria de abandono por parte del desplazado, se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria una transferencia del dominio.

Frente a lo mencionado en el párrafo anterior, se sugiere tener en cuenta la posibilidad de que los solicitantes de medidas de protección hayan sido víctimas de los diferentes tipos de despojo establecidos en la Ley 1448 de 2011 ventas forzadas y las presunciones de despojo realizados por actos administrativos y judiciales.

En tales casos, en aplicación de las normas que establecen la protección de las víctimas del desplazamiento forzado se deberá realizar el registro de la correspondiente medida como tenedor, poseedor u ocupante (código registral 0927), con la que se publicita la real situación jurídica del predio, es decir, que el INCODER ingresó ese predio al RUPTA por haber sido declarado en abandono por una víctima del conflicto armado, en cuanto se presume la buena fe del declarante.

El calificador en este caso, debe dejar consignada en el campo de "Comentario" que quien abandonó el predio ya no es titular y el carácter publicitario de la medida.

La inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria permitiría tanto a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Predios Despojados y Abandonados, como a los Jueces Agrarios de Restitución determinar en el folio de matrícula inmobiliaria que quien ostentó la calidad de propietario, declara con posterioridad un abandono que pudo ser sujeto de despojo del predio, y proceder de conformidad con lo prescrito en la Ley de Víctimas al respecto.

1.3. El solicitante no aporta el número de folio de matrícula inmobiliaria en el formulario, y con fundamento en esta falta de información, algunas Oficinas de Registro están profiriendo notas devolutivas, fundamentando la no inscripción

de la protección o la publicidad de la misma, en que el documento no cuenta con los datos mínimos para registro.

Al respecto, se insiste en la recomendación de tener en cuenta lo establecido en la presente instrucción, la cual cumple con las órdenes impartidas en la sentencia T-025 de 2004, donde se advierte a las entidades la imperiosa obligación de garantizar el goce efectivo de los derechos de la población desplazada.

En este orden de ideas, no puede exigírsele a un declarante que aporte toda la información registral y catastral del predio que abandonó por causa de la violencia, es por ello que las Oficinas de Registro, con fundamento en los datos aportados o anexados al formulario, y con la finalidad de ser garantes con los derechos de la población desplazada y poder ejercer positivamente el registro de la protección, se deberá verificar en el indice de propietarios y de inmuebles, a fin de determinar si el predio declarado en abandono cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria que lo identifique.

Es por ello que, es necesario leer y verificar la totalidad de la información contenida en el formulario de solicitud de protección para lograr cumplir con la protección constitucional a la población vulnerable.

2. Algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, están realizado notas devolutivas, señalando que el formulario de solicitud de la medida de protección individual, no cuenta con la firma del funcionario que recepcionó la declaración.

Al respecto, el INCODER al ser el responsable de ingresar la información contenida en las solicitudes de medida de protección en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados -RUPTA-, tiene como obligación verificar que el formulario contenga la información mínima necesaria y por lo tanto, garantiza con el ingreso en el RUPTA la formalidad del mismo, motivo por el cual el INCODER insiste en que no debe ser objeto de devolución un formulario de protección porque carezca de la firma del funcionario del Ministerio Público que recepcionó la solicitud, ya que con el ingreso en el RUPTA, se entiende que el formulario cuenta con los requisitos formales, entre éstos, los datos del funcionario responsable de la información contenida en la solicitud.

INCODER
Av. El Dorado CAN Edificio Incoder • Bogotá D.C.,
PBX 3830444 Ext. 1201 - Fax 3830452
www.incoder.gov.co

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
Calle 26 No.13.49 Interior 201 - Bogotá D.C.,
PBX 3282121
www.supernotariado.gov.co

Así las cosas, la Oficina de Registro deberá realizar el trámite registral de la matrícula correspondiente, inscribiendo en el folio que el predio se encuentra ingresado en el RUPTA por solicitud del titular inscrito de los derechos, caso en el cual el código registral es el 0474, o por un poseedor, tenedor u ocupante, situación que se consignará con el código registral 0927.

El calificador puede, si así lo estima conveniente, dejar consignado lo pertinente en los comentarios de la correspondiente anotación.

3. Algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos están realizado notas devolutivas, señalando que falta copia auténtica para el archivo de la oficina.

A partir de la fecha el INCODER continuará remitiendo por correo certificado a la Oficina de Registro el formulario original y además comenzará a enviar copia digital del mismo por e-mail desde el correo institucional rupta@incoder.gov.co al correo institucional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, la que se tendrá como la copia especial y auténtica que señala el artículo 14, parágrafo 1° de la Ley 1579 de 2012.

En este orden de ideas, el formulario original con la correspondiente decisión registral **se archivará en orden consecutivo de RUPTA, en el archivo destinado para las protecciones individuales** de que habla la Instrucción Administrativa No 17 de 2010, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y se imprimirán dos copias del formulario remitido por e-mail, para que una de ellas se archive en la carpeta de antecedentes del folio de matrícula inmobiliaria y la otra se envía, junto con la decisión registral a la dirección a donde se debe remitir copia del formulario de solicitud de protección y la correspondiente decisión registral, es a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, cuya dirección es Carrera 17 No. 38-16, Barrio Teusaquillo, Bogotá DC.

4. Cuando el Ministerio Público remita directamente el formulario de protección de **predios rurales**, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En estos casos, no debe dársele turno de radicación al formulario de solicitud de protección, sino que debe reenviarse por el medio más expedito el formulario al INCODER, nivel central (Bogotá), (Av. El Dorado C.A.N, Calle 43 #57-41) para que éste lo ingrese en el RUPTA y proceda a remitirlo nuevamente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su correspondiente calificación.

5. **Cancelación de la medida de protección.**

Algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos están solicitando que para efectuar el registro de un acto de sucesión por causa de muerte, se debe primero cancelar la medida de protección individual.

Al respecto, se aclara que la prohibición de enajenar que nos ocupa, necesariamente involucra la manifestación de voluntad del titular de dominio y la cancelación de la misma, igualmente precisa de la manifestación de voluntad de quien solicitó la protección.

En el caso de la sucesión por causa de muerte, el dominio no se *transfiere* por un contrato interpartes que implique la voluntad del titular, sino que el dominio se *transmite* a sus herederos, toda vez que la sucesión corresponde a un hecho.

Por lo anterior, al morir la persona que solicitó la medida, se hace imposible que éste pida el levantamiento de la misma, por lo tanto, se debe registrar el acto sucesoral y en las observaciones o comentarios advertir que los efectos de la medida de protección solicitada por el causante, se extienden a los herederos.

Así las cosas, serán ellos (los herederos), quienes una vez inscrita la sucesión, si así lo desean, podrán solicitar la cancelación de la protección, por lo tanto, se mantienen los efectos restrictivos hacia actos de transferencia posteriores.

6. Algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, están inscribiendo la protección individual en todos los folios de matricula inmobiliaria en donde aparece el desplazado como titular anterior o actual del predio, sin verificar que el folio corresponda efectivamente al predio que se declara en abandono.

En este caso, se insiste que la medida de protección o la publicidad que se da del predio declarado en abandono, se debe inscribir únicamente en el folio de matrícula inmobiliaria que identifique el predio registrado en el RUPTA como abandonado y si no contiene el número de folio de matricula, en aquel que coincida sus características como el Municipio, Vereda, linderos y cualquier otro que pueda conducir a identificar el predio.

7. Algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos no están cerrando el folio de mayor extensión y las anotaciones se siguen realizando en éste, cuando el área de un predio se agota físicamente por englobe, segregación o división material, además, en otros casos, se abren los correspondientes folios segregados, pero se omite trasladar

INCODER
Av. El Dorado CAN Edificio Incoder • Bogotá D.C.,
PBX 3830444 Ext. 1201 Fax 3830452
www.incoder.gov.co

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
Calle 26 No.13.49 Interior 201 - Bogotá D.C.,
PBX 3282121
www.supernotariado.gov.co

los gravámenes, medidas cautelares y/o medidas de protección inscritas en los folios de mayor extensión.

Por lo tanto, es de recordar a las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, que la medida de protección individual debe trasladarse, si ésta no es levantada, a los folios segregados que se abran y que se encuentren vigentes e inscritos en el folio matriz, con el fin de reflejar la situación juridica del predio a través de su procedencia, de la misma forma en que se aplica para los gravámenes o restricciones.

8. **Derechos de petición sobre las solicitudes de levantamientos del registro del predio abandonado por poseedor, tenedor u ocupante y la revocatoria o cancelación de la inscripción en los folios de matricula inmobiliaria.**

Algunos propietarios han venido presentando solicitudes de cancelación y/o revocatoria del acto, mediante el cual se realiza la inscripción de medida publicitaria sobre el folio de matrícula inmobiliaria que identifica su predio cuando ésta favorece a un poseedor o tenedor.

Con la finalidad de establecer una coherencia entre las respuestas a los derechos de petición elevados al INCODER y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y así dar información congruente a los peticionarios, es pertinente sugerir, se tenga en cuenta los siguientes aspectos puntuales al momento de realizar las correspondientes respuestas:

El ingreso del predio objeto de abandono al RUPTA por parte del INCODER, obedece a la recepción por este Instituto del Formulario Único de Solicitud Individual de Inscripción en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la Medida de Protección e Ingreso al Registro Único de Predios y Territorios Abandonados - RUPTA-, firmado por el solicitante y remitido por la respectiva entidad del Ministerio Público cuando en el mismo se anotó la información minima requerida, en concordancia con el postulado constitucional de buena fe que se presume a las actuaciones de los particulares (Art. 83 C.P.C).

Como consecuencia del ingreso del predio al RUPTA por parte del Instituto y recibidos los documentos de éste surge a su vez para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, la obligación de calificar la solicitud y tomar la decisión registral que corresponda.

Por lo tanto, se sugiere que cuando el propietario del predio solicite al registrador el levantamiento de la medida publicitaria de la declaratoria de abandono del predio que efectuó un poseedor, tenedor u ocupante, se **precise en las respuestas** dadas a los derechos de petición los alcances de la medida publicitaria y señalar que el levantamiento de esta procede, de la misma manera como se realizó la inscripción, es

INCODER
Av. El Dorado CAN Edificio Incoder • Bogotá D.C.,
PBX 3830444 Ext. 1201 - Fax 3830452
www.incoder.gov.co

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
Calle 26 No.13.49 Interior 201 - Bogotá D.C.,
PBX 3282121
www.supernotariado.gov.co

decir, que el beneficiario de la medida se acerque a una oficina del Ministerio Público de manera voluntaria y diligencie el formulario diseñado para tal fin o en caso que el poseedor o tenedor no solicite la cancelación de la medida, acuda a los mecanismos alternativos de solución de conflictos disponibles en la actualidad o asista ante la justicia ordinaria mediante la acción judicial pertinente, para hacer valer los derechos que pueda tener sobre el inmueble.

9. Códigos Registrales.

Ante la imprecisión de algunos calificadores para asignar el código registral que corresponde a las diferentes medidas de protección que contempla la Ley, pese a que se encuentran claramente establecidos en los diferentes instructivos proferidos por la Superintendencia de Notariado y Registro, se hace necesario recordarlos nuevamente.

9.1. Ruta Individual

La entidad que remite a las Oficinas de Registro los formularios de protección de predios rurales abandonados por la violencia es el INCODER para su correspondiente registro bajo los siguientes códigos:

- **Código Registral 0474.** Prohibición de enajenar derechos inscritos en predio declarado en abandono por el titular.
- **Código Registral 0927.** Predio declarado en abandono por poseedor- ocupante o tenedor.
- **Código Registral 0845.** Cancelación de prohibición de enajenar predio declarado en abandono.

9.2. Ruta Colectiva

La entidad territorial que remite a las Oficinas de Registro las declaratorias de desplazamiento forzado, la cancelación de las declaratorias de desplazamiento forzado y que emite las autorizaciones de venta para ser protocolizadas en las correspondientes escrituras públicas, es el Comité de Atención Integral a la Población Desplazada, hoy Comités Departamentales, Municipales o Distritales de Justicia Transicional (Articulo 4 Decreto 790 de 2012)

- **Código Registral 0470.** Abstenerse inscribir enajenaciones por declaratoria de inminencia de riesgo o desplazamiento forzado

- **Código Registral 0928.** Autorización de enajenar dada por el Comité de Atención de la Población Desplazada.
- **Código Registral 0844.** Levantamiento de Declaratoria de Inminencia de Riesgo o Desplazamiento Forzado.

9.3. Restitución Administrativa

La ley 1448 de 2011 "Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones" crea la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, la cual remite a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos resoluciones en las que ordenan al Registrador correspondiente inscribir las medidas de protección estipulada en los artículos 13 numeral 2 y 17 del Decreto reglamentario 4829 de 2011.

- **Código Registral 0482.** Protección jurídica del predio. Articulo 13 N° 2 Decreto 4829 de 2011.
- **Código Registral 0846.** Cancelación protección jurídica del predio. Articulo 17 Decreto 4829 de 2011.
- **Código Registral 0933.** Predio ingresado al registro de tierras despojadas. Articulo 17 Decreto 4829 de 2011

Se reitera que las inscripciones de protección individual, colectiva y la proferida en virtud a la ley de restitución, pueden llegar a concurrir, por lo tanto, es posible que exista anotación de protección individual (0474, 0927), anotación de protección colectiva (0470) y anotación en virtud de la Ley 1448 de 2011 (0482, 0486, 0933) en un mismo folio de matricula inmobiliaria, advirtiendo que cada una de las medidas de protección descritas son independientes unas de otras y no se afectan entre sí.

Es preciso recordar que la Ley 387 de 1997 establece las medidas para la prevención del desplazamiento forzado y la atención, protección, consolidación y estabilización socioeconómica de los desplazados por la violencia, La Superintendencia de Notariado y Registro profirió la Instrucción Administrativa 17 del 04 de agosto de 2010, la cual contiene el Procedimiento de Protección Registral de los derechos patrimoniales sobre bienes inmuebles ingresados por el INCODER en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia (Ruta Individual).

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, dentro de su via administrativa y los Jueces Especializados de Restitución de Tierras, en

la judicial, realizan a cada solicitud de restitución su correspondiente estudio, en el cual, las medidas de protección de predios toman una gran relevancia al momento de corroborar posibles despojos realizados y aplicar con mayor argumentación probatoria en las decisiones judiciales.

En consecuencia, La Superintendencia de Notariado y Registro y el INCODER, recomiendan el cumplimiento del presente instructivo, por medio del cual se aclaran ciertos aspectos puntuales que se vienen presentando en algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Cordial Saludo,

JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA
Superintendente de Notariado y Registro

MYRIAM VILLEGAS VILLEGAS
Gerente General del Incoder

Aprobó	Jairo Alonso Mesa Guerra por SNR
Aprobó	Jhenifer Mojica Flórez por Incoder
Vo Bo.	Oficina Asesora Jurídica Incoder
Vo.Bo.	María Victoria Álvarez Builes por SNR
Revisó	María Patricia Palma Bernal por SNR
Revisó	Elizabeth Ruiz Thorrens por Incoder
Revisó	Gloria Sierra Negrete INCODER
Proyectó	Diego Ricardo Garcia Ávila SNR

Prosperidad para todos