

SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA LA PROTECCION, RESTITUCION Y FORMALIZACION DE TIERRAS

PREGUNTAS FRECUENTES

RESTITUCION

- Cuáles son las competencias de la SNR en el proceso de restitución de tierras (Ley 1448 de 2011)?

R/ A través de las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos Publicitar en los folios de matrícula inmobiliaria las ordenes que impartan la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras y los Juzgados y Tribunales Especializados en Restitución de Tierras. A través de ala SNR comunicar a las Notarías y Registradores de Instrumentos Públicos las órdenes de suspensión y acumulación de trámites notariales y administrativos.

- A quienes realiza estudios traditicios registrales la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras?

R/ No es posiblemente realizarlos a petición de particulares, así sea para apórtalos a un proceso judicial o administrativo, solamente los elabora a solicitud de Entidades del Estado y especialmente para procesos de restitución de tierras y en desarrollo de convenios interadministrativos con otros entes estatales, como es el caso de la Agencia Nacional de Tierras, Parques Naturales Nacionales y Unidad Atención de Víctimas.

- Que alcances tienen las medidas cautelares de protección jurídica, admisión de solicitud de restitución y sustracción del comercio de predio, ordenadas en los procesos de restitución jurídica?

R/ La protección Jurídica ordenada en la fase administrativa del proceso de restitución de tierras y la admisión de la solicitud de restitución ordenada en proceso judicial de restitución, tienen efectos publicitarios solamente, es decir, no dejan el inmueble por fuera del comercio. La Sustracción del comercio, ordenada en proceso judicial de restitución si deja el inmueble por fuera del comercio hasta la ejecutoria del fallo de restitución.

- La protección patrimonial por ruta individual y la protección jurídica del predio, tiene los mismos efectos registrales?

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

R/ No. La protección patrimonial por ruta individual (RUPTA) tiene solo efectos publicitarios si quien la solicita es poseedor, ocupante o tenedor del inmueble, pero si es propietario si impide la inscripción de transferencia de dominio cuando el documento contenga actos jurídicos de manifestación de voluntad de los otorgantes. La protección jurídica tiene solo efectos publicitarios independientemente que quien este solicitando la restitución de su inmueble sea poseedor, tenedor, ocupante o propietario del bien raíz

PROTECCION PATRIMONIAL

- Ante quien se presenta solicitud de protección patrimonial por ruta individual?

R/ Ante cualquier representante del Ministerio Público ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

- Que Autoridad del Estado administra el RUPTA?

R/ La Unidad Administrativa Especial de Gestión de restitución de Tierras Despojadas asumió la competencia, una vez se ordenó a través de normativa la liquidación del INCODER

- Ante quien se solicita la cancelación de una medida de protección patrimonial por ruta colectiva?

R/ Ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, quien puede ordenar la cancelación de manera individual o colectiva

PERTENENCIAS (Sentencia T 488)

- ¿Cuál es la participación de la Superintendencia de Notariado y Registro en todos los procesos de pertenencia que le son notificados?

R/ El numeral 6 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 advierte que las entidades allí señaladas serán informadas de la existencia del proceso de pertenencia para que **“si lo consideran pertinente”** hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones. La Entidad solo responde los oficios emitidos por los juzgados en los procesos de pertenencia, cuando puede constatar que el predio es un presunto baldío.

- ¿Quién expide los certificados especiales para procesos de pertenencia?

R/ El Estatuto de Registro (Ley 1579 de 2012), en su artículo 69 establece que serán la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos quienes deberán atender la solicitud de certificados especiales, previo el pago de los respectivos derechos registrales.

INTEROPERABILIDAD REGISTRO CATASTRO MULTIPROPOSITO

- Cuáles son los mecanismos con los que cuenta el ciudadano para actualizar o corregir la información de área y/o linderos de sus predios?

R/ La Superintendencia de Notariado y Registro-SNR y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, suscribieron la Resolución Conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018, modificada parcialmente por la Resolución Conjunta SNR No. 5204 / IGAC No. 479 del 23 de abril de 2019 “por la cual se establecen lineamientos para la aclaración o corrección, actualización, rectificación de linderos y área e inclusión de área de bienes inmuebles”.

En consideración a este acto administrativo, los ciudadanos que sean propietarios de los bienes inmuebles, y de acuerdo al caso concreto, podrán solicitar ante la autoridad catastral el inicio de los procedimientos dispuestos para tal fin, con el ánimo de contar con una información veraz entre el catastro y el registro, lo cual contribuirá al fortalecimiento de la seguridad jurídica sobre su propiedad inmueble.

Una vez la autoridad catastral expida el acto administrativo correspondiente, este será objeto de registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos con jurisdicción en el lugar de ubicación del predio, siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en la mencionada Resolución Conjunta.

- Para qué tipo actos relacionados con área y linderos se requiere la suscripción de escritura pública?

R/ El artículo 4° de la Resolución Conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018, modificada parcialmente por la Resolución Conjunta SNR No. 5204 / IGAC No. 479 del 23 de abril de 2019, establece que: “las escrituras de corrección y aclaración tendrán lugar para corregir inconsistencias de digitación, mecanográficas, ortográficas, y las puramente aritméticas que afecten los linderos y el área del predio, y

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

que no configuren cambios en el objeto de contrato, con el fin de garantizar la congruencia en los títulos antecedentes. Para tal efecto procede la elaboración de la correspondiente escritura de corrección y aclaración, que será sujeto a registro”.

De acuerdo a lo anterior, solo procederá escritura para el caso planteado en el artículo 4° de la Resolución Conjunta.

- Cuál es el procedimiento que se debe surtir para que el dato de nomenclatura se actualice en los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles en la ciudad de Bogotá.?

R/ La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, efectúa cambios de la nomenclatura de los predios del Distrito, para lo cual expide la correspondiente resolución administrativa y la respectiva certificación catastral, documentos en donde se evidencia los cambios realizados.

En virtud de lo anterior, y con base en el convenio interadministrativo de cooperación, 007 de 2003, suscrito entre la SNR y la UAECD, mensualmente, la UAECD, envía a la SNR, la información de los datos actualizados, para que se proceda pro parte de la SNR, a la respectiva actualización masiva en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios de Bogotá (Zona Sur, Centro y Norte).

También puede suceder, que de la actualización masiva que efectúe la SNR con la información remitida por la UAECD, no se logren cruzar todos los datos; caso en el cual, se tendrá que realizar la actualización de manera puntual por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para tal efecto, se deberá remitir por parte de la UAECD, la certificación catastra, en la que conste el cambio de la nomenclatura generado por la autoridad catastral, y a través de la Superintendencia Delegada de Tierras, se procederá a remitirla a la respectiva oficina, según la ubicación de predio, para que proceda a realizar la actualización en el folio de matrícula inmobiliaria.

- De qué manera la información consignada en libros de antiguo sistema puede adquirir relevancia para determinar la existencia de derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles?

R/ La información consignada en libros de antiguo sistema, tiene el mismo peso jurídico que la información consignada en los folios de matrícula inmobiliaria en el sistema actual de registro. No obstante, quien tenga sobre un bien una inscripción en libros de

antiguo sistema, podrá solicitar al registrador de instrumentos públicos correspondiente, la apertura de folio de matrícula inmobiliaria, siempre y cuando se trate de un registro de pleno dominio, y que no existan otras matrículas inmobiliarias que identifiquen el mismo bien. De igual manera, la información de libros de antiguo sistema que no se trate de registros de pleno dominio, servirá como prueba en los procesos judiciales y/o administrativos que se inicien en pro de adquirir la propiedad de determinado bien inmueble.

SANEAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

- ¿Qué es un título?

R/ Es el documento que acredita la adquisición de unos derechos de dominio, sobre un bien inmueble.

- ¿Qué es el modo?

R/ Es la forma jurídica por la cual se obtiene la plena propiedad sobre el bien inmueble. Consiste en la inscripción del título, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el correspondiente número de folio de matrícula inmobiliaria.

- ¿Cómo se adquiere un inmueble?

R/ Se adquiere a través de una adjudicación, titulación de un baldío, compraventa, permuta, donación, sucesión, adjudicación en remate entre otras modalidades, mediante el documento ya sea por escritura pública, Resolución o Sentencia judicial.

- ¿Qué es el folio de matrícula inmobiliaria?

R/ Es el número único de identificación del inmueble, que lo caracteriza en la base de datos de la Superintendencia y no hay otro igual con otro predio.

- ¿Qué es la Posesión?

R/ Es cuando se hace uso del predio, sin tener el derecho de dominio, ni la autorización del propietario de hacerlo.

- ¿Qué es la Tenencia?

R/ Cuando se usa y ocupa un predio con autorización del titular de derecho o propietario, bajo unos requisitos y un tiempo determinado (acuerdo de voluntades). Se reconoce que existe un propietario.

- ¿Cuáles son las situaciones de informalidad de la propiedad?
 - Ocupación de bienes fiscales urbanos.
 - Ocupación de bienes fiscales rurales.
 - Ocupación de bienes baldíos urbanos.
 - Ocupación de bienes baldíos rurales.
 - Posesión de bienes privados urbanos.
 - Posesión de bienes privados rurales.
 - Bienes urbanos y rurales en falsa tradición.
 - Sucesiones ilíquidas.
- ¿Qué es son bienes fiscales urbanos?

R/ Son los predios de propiedad de las entidades públicas. Ej: Predios de los municipios que son ocupados con la construcción de viviendas.

- ¿Qué son bienes fiscales rurales?

R/ Son los predios de propiedad de entidades públicas, como es el caso de las parcelas de la Agencia Nacional de Tierras, ANT, que hacen parte del patrimonio del Fondo Nacional Agrario.

- ¿Qué son bienes baldíos urbanos?

R/ Son los predios situados dentro de los límites urbanos de los entes territoriales (Municipios y Departamentos), que fueron trasferidos por la nación mediante la Ley Tocaima.

- ¿Qué son bienes baldíos rurales?

R/ Son los predios de propiedad de la Nación, que carecen de otro dueño.

- ¿Qué son bienes privados?

R/ Son aquellos predios cuya propiedad está a cargo de personas naturales o jurídicas de carácter privado.

- ¿Qué son bienes de propiedad colectiva?

R/ Son las extensiones de terrenos, adjudicadas o tituladas por el Estado a comunidades indígenas o a los consejos comunitarios de las comunidades negras.

- ¿Consecuencias de la informalidad?

R/ La falta de títulos de propiedad o tenerlos sin su registro en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos correspondiente, genera inestabilidad y condiciones de riesgo de despojo del inmueble.

- ¿Qué es el Certificado de Tradición y Libertad?

R/ Es un documento identificado con el número de folio de matrícula expedido por el señor registrador, que contiene todo el historial jurídico de un inmueble, desde el momento en que se matricule ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, hasta el día en que lo solicite la parte interesada.

- ¿Cuándo soy poseedor de un predio?

R/ Cuando estoy viviendo o usando un predio respecto del cual sé que existe un dueño y realizo actos de provecho de la tierra (cosechar, rociar, cercar, pagar impuestos, etc.).

- ¿Cuándo soy solo tenedor de un predio?

R/ Cuando estoy usando o viviendo en un predio en nombre del dueño, reconociéndolo como tal.

- ¿Cuáles son las entidades encargadas para titular la propiedad?

- Alcaldías
- La Agencia Nacional de Tierras
- Los jueces, a través de los procesos de pertenencia.

- ¿Qué debo hacer para legalizar un inmueble.

R/ En primer lugar, se debe determinar la calidad del predio a formalizar, es decir si es rural o urbano, y su naturaleza jurídica, (predio baldío o privado).

- Si el predio está ubicado en zona rural y su naturaleza es baldía, la entidad ante la cual puede solicitar la formalización es la Agencia Nacional de Tierras, ANT, antes INCODER.
- Si está ubicado en zona rural y es privado, podrá instaurar una demanda de pertenencia bien sea ante un Juez de la República (requiere profesional del derecho) o con las facultades otorgadas por el Decreto Ley 902 de 2017 a la ANT, también podrá solicitar la formalización ante dicha entidad.
- Si el predio está en zona urbana y su naturaleza es baldía o fiscal, será el alcalde del municipio donde esté ubicado el mismo, el competente para adjudicarlo.
- Si el predio está en zona urbana y es privado, deberá acudir ante un Juez de la República (a través de apoderado judicial), e instaurar un proceso de pertenencia.

Para realizar cualquiera de los trámites antes indicados, se deben cumplir unos requisitos previos, los cuales se encuentran establecidos en la ley y varían dependiendo la entidad competente.

- ¿Puedo formalizar el predio que ocupo y que es de propiedad del municipio, pero el predial llega a nombre de otra persona?

R/ El predial no es un documento que acredite la propiedad pero evidencia que en algún momento la autoridad catastral realizó un censo y encontró a una persona que incluyó en las bases de datos catastrales y generó el cobro de impuesto predial a esa persona, lo que debe probar es la calidad de ocupante ya sea con la información catastral donde conste su registro desde antes del 30 de noviembre de 2001 o de cualquier forma idónea, es así como las personas aportan en ocasiones una declaración extrajudicial ante notario o documentos que lo acrediten.

- ¿El proceso de formalización tiene algún costo?

R/ El programa de formalización y saneamiento de la propiedad tiene como finalidad ofrecer una solución de vivienda a personas de escasos recursos, por tal motivo el proceso es gratuito, sin embargo, si en el departamento no existe la ordenanza mediante la cual se exonera del pago de impuesto y registro, será el beneficiario quien deberá asumir este costo.

- ¿La alcaldía me puede titular una finca?

R/ Si el predio es rural y baldío la entidad competente para titular es la Agencia Nacional de Tierras antes INCODER, esto de conformidad a la Ley 160 de 1994.

- ¿Entregué una porción del terreno a otra persona que construyó, es ahora mi vecina y en catastro aparece un solo predio, que debo hacer para que cada uno tenga su predio individualizado?

R/ Cuando la autoridad catastral hace una actualización evidencia esta situación y procede a generar dos predios distintos con diferente identificación catastral. Si no se ha hecho actualización catastral y se pretende obtener una matrícula para cada uno en el proceso de formalización es necesario el levantamiento topográfico para que de esta manera se contribuya a la actualización catastral y así se pueda asignar a cada uno un folio de matrícula independiente, de lo contrario se adjudica en comunidad y con posterioridad el ciudadano podría hacer el trámite para que el predio se divida materialmente y haya mutación catastral así como asignación de folio de matrícula independiente.

- ¿Cómo me entero que finalmente fui adjudicatario del predio?

R/ Una vez se culmine el trámite administrativo para la transferencia gratuita se notifica la resolución mediante la cual el municipio adjudica el predio y si no se cumplieron los requisitos de igual manera se realiza una publicación en la que se indican las razones de la negativa.

- ¿Cómo puedo saber si mi predio está en zona de alto riesgo?

R/ El Plan de Ordenamiento Territorial o los Esquemas de Ordenamiento establecen los perímetros que caracterizan el territorio y de allí se establece si el predio está en zona de riesgo o en zona en la que se encuentra prohibida la titulación

- ¿Si mi predio esta en zona de riesgo puede ser adjudicado?

R/ Un predio que se encuentre en zona de alto riesgo, pertenezca a un resguardo indígena o este en zona de protección ambiental no puede ser adjudicado, sin embargo, si el riesgo es mitigable el ente territorial debe tomar las medidas necesarias para mitigar el riesgo y una vez realizadas tales acciones podrá adjudicarse.

- ¿Es necesario firmar un contrato estatal entre la Superintendencia de Notariado y Registro y la alcaldía para desarrollar el programa?

R/ No es necesario generar un contrato con erogaciones, la voluntad de las entidades en desarrollo del principio de colaboración armónica es suficiente, pero se establecen pautas mediante un convenio interadministrativo.

- ¿Qué requisitos se necesitan para la cesión por parte de la alcaldía?

R/ Además de los establecidos en el Decreto 1077 de 2015, es necesario que el alcalde municipal tenga autorización por parte del Concejo Municipal para la transferencia gratuita de estos predios.

- ¿Qué función cumple la Superintendencia de Notariado y Registro en el proceso de titulación?

R/ Bajo el principio de colaboración armónica, la Superintendencia de Notariado y Registro ofrece apoyo técnico y jurídico a las alcaldías por medio de su Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras para el saneamiento y formalización de la propiedad de las personas que cumplen los requisitos de ley.

- ¿El secretario de planeación o el director de catastro pueden firmar la resolución de adjudicación?

R/ No. El representante legal del municipio es el alcalde y las facultades legales y del Concejo son especialmente otorgadas a él.

- ¿Puede formalizarse el parque municipal y otros bienes sobre los que se encuentra la administración municipal pero que carecen de existencia jurídica por no tener folio de matrícula inmobiliaria?

R/ La ley 388 de 1997 ya indicó que esos predios baldíos de la nación dentro del territorio del municipio pertenecen al ente territorial, por lo tanto, solo basta con la declaratoria de propiedad del municipio, pero estos bienes de uso público no pueden adjudicarse a terceros.

- ¿Cómo se traza la ruta de la Unidad Móvil?

R/ La unidad móvil se ubica en un sitio estratégico del municipio que se va a visitar de manera que se facilite la asistencia de la población y la Superintendencia de Notariado y Registro. En la Unidad Móvil se dispone un espacio que permite al ciudadano obtener

información de sus predios, consultar y generar el correspondiente certificado de Tradición y Libertad.

Para organizar las rutas se procede a identificar y contactar a las autoridades competentes (alcaldes y gobernadores), para que manifiesten su compromiso de actuar como anfitriones y bajo este rol, brinden la colaboración y asistencia necesaria para la realización de la actividad.

Una vez se identifica al anfitrión se define la ruta, a la que se incorporan los municipios de la región, de conformidad con las solicitudes realizadas, a los que se convoca como invitados para participar en la jornada que se programará para el efecto.

La Superintendencia de Notariado y Registro dispone los recursos y la logística necesaria para llevar a cabo cada una de las actividades definidas en la programación que se establece.

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1