



## **INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 15**

De: Superintendente de Notariado y Registro

Para: Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos

Asunto: Procedimiento de protección registral y notarial para la protección de derechos patrimoniales de bienes inmuebles ubicados en zonas declaradas en Desplazamiento Forzado o Inminencia de Desplazamiento (Ruta Colectiva)

Fecha : 07 JUL 2010

Respetados Señores:

El desplazamiento forzado en Colombia se ha venido convirtiendo en un fenómeno extremadamente complejo, donde coexisten una serie de causalidades y modalidades de afectación a la población civil.

Dentro de esas modalidades se pueden destacar el desalojo de localidades enteras por parte de los actores armados y los desplazamientos ocasionados por los mismos, asociados a los procesos de apropiación y concentración de la propiedad de la tierra.

El Decreto 2007 de 2001, estableció la protección patrimonial, imponiendo en cabeza de los Comités Departamentales o Municipales de Atención Integral a la Población Desplazada la posibilidad de declarar zonas de inminencia de desplazamiento forzado o en Desplazamiento Forzado. Dicha decisión tiene como finalidad proteger patrimonialmente los derechos sobre la tierra que ejercían los habitantes de dichas zonas, cuando se presenten circunstancias que puedan originar o hayan originado el desplazamiento forzado en una zona determinada del territorio de jurisdicción del Comité.

La protección patrimonial tiene como objeto identificar y reconocer los derechos que ejercían las personas en situación de desplazamiento sobre sus predios e igualmente busca impedir la enajenación o transferencia de derechos sobre los predios cuando tales actos se adelanten contra la voluntad de los titulares de los mismos; y en el caso de los derechos que por su naturaleza no se inscriben en los folios de matrícula inmobiliaria, hacer publicidad de la relación que tiene la persona con el predio objeto de protección.

### **RUTA DE PROTECCION COLECTIVA**

La Ley 387 de 1997, los Decretos 2007 de 2001<sup>1</sup>, 250 de 2005<sup>2</sup> y demás normas complementarias, crean para los casos de despojo o desalojo masivo un procedimiento que se ha denominado Ruta Colectiva, el cual es un mecanismo que permite al Comité proceder a identificar las personas que tengan la calidad de propietarios, poseedores, ocupantes o tenedores, o que en virtud de su

<sup>1</sup> Artículos 1, 2 y 4.

<sup>2</sup> Artículo 2, numeral 5.1.1 literal F.



pertenencia a un grupo étnico habiten en territorios de comunidades indígenas o negras ubicados en dicha zona<sup>3</sup>.

Esta protección de carácter colectivo se constituye en un instrumento para: i) prevenir transacciones ilegales que pudieran realizarse en contra de la voluntad de los titulares mediante la prohibición de cualquier acto de enajenación o transferencia sobre los derechos protegidos, ii) publicitar la relación jurídica de poseedores, ocupantes o tenedores sobre un inmueble determinado, iii) en el caso de grupos étnicos, contribuir con los trámites de saneamiento, constitución, ampliación o realindero de sus territorios.

## **PROCEDIMIENTO**

El Comité Territorial de Atención Integral a la Población Desplazada crea una situación jurídica, particular y concreta sobre los predios ubicados en la zona de desplazamiento o inminencia de desplazamiento y sobre los propietarios, tenedores u ocupantes de los mismos cuando declara la inminencia de desplazamiento o el desplazamiento forzado de una zona determinada y ordena en el acto administrativo al registrador de instrumentos públicos, abstenerse de inscribir actos de enajenación o transferencia.

La declaratoria de desplazamiento forzado es pues, un acto administrativo que de conformidad con el artículo 2º del Decreto 1250 de 1970, implica una declaración y limitación a la libre disponibilidad de los derechos inscritos sobre el predio.

La finalidad de la medida de protección es la de evitar el constreñimiento al titular del predio por parte de miembros de grupos armados al margen de la ley para la transferencia de sus inmuebles.

A continuación se realiza una síntesis del procedimiento que se debe seguir en el trámite y decisión de las solicitudes de medidas de protección colectiva, así:

### **I- DECLARATORIA DE DESPLAZAMIENTO FORZADO O INMINENCIA DE DESPLAZAMIENTO**

1- Los Comités Territoriales de Atención Integral a la Población Desplazada profieren, un acto administrativo declarando la inminencia del riesgo de desplazamiento o la declaratoria del desplazamiento forzado y ordenando en el mismo al registrador abstenerse de inscribir enajenación o transferencia sin que medie para ello autorización del comité o que la enajenación se haga a favor del INCODER.

2. Una vez el Comité ha expedido el acto administrativo, envía copia del mismo a la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** del círculo o jurisdicción de la zona. Con este acto se inicia la protección jurídica de los derechos sobre los predios y territorios de la zona delimitada

3- El registrador procederá a determinar los folios de matrícula inmobiliaria que identifiquen los predios ubicados en las zonas declaradas en inminencia o en desplazamiento forzado e inscribirá en los mismos la abstención de enajenar.

---

<sup>3</sup> Se entiende por territorios étnicos: Resguardos Indígenas constituidos y en proceso de constitución, Tierras Colectivas de Comunidades Negras y Territorios tradicionales de grupos étnicos sin título.



Deberá en cumplimiento del numeral 1º del artículo 1º del Decreto 2007 de 2001, informar al Comité sobre los derechos inscritos en predios y territorios localizados en la zona de declaratoria.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, podrán suministrar dicha información en la forma que consideren conveniente, bien sea mediante copia de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios, que se encuentren en el área de declaratoria, o a través de un listado que contenga la siguiente información:

Número de Matrícula inmobiliaria.

Estado del folio de matrícula inmobiliaria (activo o cerrado).

Número Predial o Cédula Catastral asignado por las oficinas de catastro.

Nombre e identificación de los titulares de derechos inscritos, naturaleza jurídica del acto y fecha de la anotación.

Número y fecha de la Resolución o acto administrativo del Comité de Atención Integral a la Población Desplazada.

Código Registral del acto según naturaleza jurídica.

4. La inscripción de la declaratoria de desplazamiento y su consecuente medida de protección se realizará conforme al siguiente código:

**0470 ABSTENERSE INSCRIBIR ENAJENACIONES POR DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO <sup>4</sup>**

En la anotación correspondiente a este código, solamente se pondrá la letra "X" cuando la persona es el TITULAR DE PLENO DOMINIO.

Cuando la declaratoria de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado afecte territorios colectivos y resguardos indígenas la anotación en el folio de matrícula existente a nombre de la comunidad se efectuará con el siguiente código registral:

**0929 DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO SOBRE TERRITORIO ÉTNICO. <sup>5</sup>**

## **II- AVAL DE PREDIOS**

Posterior a la declaratoria de la inminencia de riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, el Comité Territorial de Atención Integral a la Población Desplazada, procederá a cruzar la información enviada por las diferentes entidades señaladas en el numeral 1º del artículo 1º del Decreto 2007 de 2001 y proferirá un Acto Administrativo, el cual consiste en precisar la titularidad de los derechos constituidos. Este informe una vez avalado por el Comité constituye prueba

<sup>4</sup> Resolución 3905 del 4 de mayo de 2010 de la Superintendencia de Notariado y Registro

<sup>5</sup> Resolución 3905 del 4 de mayo de 2010 de la Superintendencia de Notariado y Registro



suficiente para acreditar la calidad de poseedor, tenedor u ocupante de las personas desplazadas.<sup>6</sup>

Una vez es comunicado el Aval a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el registrador procederá a inscribir la resolución a título de publicidad para los poseedores en los folios de matrícula inmobiliaria **que le indique el Comité en el Informe de Predios.**<sup>7</sup> Esta inscripción se hará con el siguiente código registral:

0930 INFORME DEL COMITÉ DE ATENCIÓN DE LA POBLACIÓN DESPLAZADA DE POSEEDOR-OCUPANTE O TENEDOR DE PREDIO.<sup>8</sup>

### **III- AUTORIZACIÓN PARA ENAJENAR**

La Superintendencia de Notariado y Registro una vez el Comité Territorial de Atención Integral a la Población Desplazada le informa las zonas declaradas en desplazamiento, profiere las circulares dirigidas a los notarios del país, dándoles a conocer las zonas declaradas en desplazamiento o inminencia del mismo, a fin de que den cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2007 de 2001.

El Decreto 4720 de 2009 adicionó al numeral 2° del artículo 1° del Decreto 2007 de 2001 lo siguiente:

“Los notarios se abstendrán de autorizar escrituras públicas de actos jurídicos que impliquen transferencia de dominio de predios rurales ubicados en zonas de desplazamiento, mientras los solicitantes no aporten copia del certificado de libertad y tradición, expedido con una antelación no mayor a cinco (5) días, donde conste que el inmueble no es sujeto de medida de protección alguna. Dicho certificado deberá protocolizarse”.

El artículo 4° del Decreto 2007 de 2001 señala que en el evento que los propietarios de los inmuebles ubicados dentro de las zonas rurales declaradas en inminencia de desplazamiento o en desplazamiento forzado, deseen transferir o enajenar los derechos que ostenten sobre los mismos, antes de que cesen los efectos de esta medida, deberán obtener del Comité Municipal, Distrital o Departamental autorización para enajenar el inmueble o podrán transferirlo al INCODER, tal como se establece en el inciso 4° del numeral 1° del artículo 19 de la Ley 387 de 1997.

El Comité una vez confrontados los hechos que motivaron la declaratoria y las circunstancias actuales del peticionario, procederá a emitir el acto administrativo de autorización o no autorización a la solicitud.

Por lo anterior, el titular de los predios ubicados en zonas declaradas en desplazamiento forzado debe presentar el acto administrativo de autorización al Notario Público para que éste documento haga parte de la escritura pública de enajenación; **sin este requisito el Notario se abstendrá de autorizar la escritura de compraventa del predio.**<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Inciso 1°, numeral 1° del artículo 1° del Decreto 2007 de 2001.

<sup>7</sup> Numeral 2°, artículo 1° del Decreto 2007 de 2001

<sup>8</sup> Resolución 3905 del 4 de mayo de 2010 de la Superintendencia de Notariado y Registro

<sup>9</sup> Artículo 4° Decreto 2007 de 2001



Por su parte los **Registradores de Instrumentos Públicos se abstendrán de inscribir enajenaciones en el folio de matrícula inmobiliaria que identifique un predio ubicado en la zona declarada en desplazamiento forzado o en inminencia, cuando no se incorpore la autorización del Comité en la escritura pública.**

La Inscripción en el folio de matrícula Inmobiliaria de la autorización se efectuará con el siguiente código registral:

0928 AUTORIZACION DE ENAJENAR DADA POR EL COMITÉ DE ATENCION DE LA POBLACION DESPLAZADA. <sup>10</sup>

La autorización de enajenación o transferencia emitida por el Comité, es un acto con efectos particulares y no afecta la constitución de la Declaratoria, la cual continuará vigente hasta que el mismo Comité ordene su levantamiento.

Teniendo en cuenta que la finalidad de la medida de protección es evitar que personas vinculadas o afines a grupos armados al margen de la ley obliguen a los titulares de los predios ubicados en la zona declarada en desplazamiento o inminencia del mismo a transferir a nombre de ellos o de terceros los derechos que tienen sobre esos inmuebles, se considera que se requiere autorización del Comité solamente para los actos que implican transferencia de la titularidad de un bien por negociaciones entre particulares.

Para los actos proferidos por autoridades administrativas o judiciales en cumplimiento de mandatos legales, se estima que no se requiere la autorización del Comité, puesto que no se está constriñendo la voluntad del titular para transferir su dominio.

#### **IV- LEVANTAMIENTO DE LA DECLARATORIA**

El Comité podrá levantar la Declaratoria sobre la zona protegida, solamente cuando hayan cesado las circunstancias o hechos que motivaron su emisión, dicho acto administrativo deberá contener los datos de los predios sobre los cuales se dictó la prohibición de enajenar.

Lo anterior implica para las oficinas de registro, la cancelación de las anotaciones de prohibición de enajenación en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios cobijados por la medida de protección. Este procedimiento puede hacerse sobre una porción del área total cobijada, o sobre la totalidad de la misma.

La Inscripción en el folio de matrícula Inmobiliaria del levantamiento de la Declaratoria se efectuará con el siguiente código registral:

0844 LEVANTAMIENTO DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO. <sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Resolución 3905 del 4 de mayo de 2010 de la Superintendencia de Notariado y Registro

<sup>11</sup> Resolución 3905 del 4 de mayo de 2010 de la Superintendencia de Notariado y Registro



## **V- INFORMACION SOBRE INSCRIPCION DE ENAJENACIONES O TRANSFERENCIAS**





Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos informarán a la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional, cada seis meses, de las transferencias de dominio que se han inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios ubicados en la zona declarada en inminencia del riesgo de desplazamiento o en desplazamiento forzado, precisando el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 4º del decreto 2007 de 2001.<sup>12</sup>

Señores Notarios y Registradores, como quiera que la protección de los derechos patrimoniales de la población desplazada es un tema prioritario para el Gobierno nacional e involucra a todas las entidades del estado comprometidas en la superación del "estado de cosas inconstitucionales" en que se encuentra la población desplazada, según el pronunciamiento de la Corte Constitucional mediante sus Autos de seguimiento a la Sentencia T-025 de 2004 y por cuanto adicionalmente es un procedimiento atinente a la gestión registral y notarial, la cual conlleva *per se* la guarda de la fe pública, les solicito el cumplimiento estricto tanto del presente instructivo como del No. 8 del 7 de abril de 2010 y del No. 10 del 16 de abril de 2010, debidamente aclarada en el acápite II de esta Instrucción, en lo relacionado con la autorización para enajenar.

Finalmente me permito informarles que en las actas de visitas tanto de la Superintendencia Delegada para el Registro como de la Superintendencia Delegada para el Notariado se incluyó dentro de los procedimientos a verificar en las visitas generales el atinente al tema de la población desplazada, el cual se encuentra para el caso de la Delegada de Notariado en formato OIB CN-IN-PR-01-FR-04V.1 10 12 2009.

Atentamente,

**ORLANDO GARCIA-HERREROS SALCEDO**  
Superintendente de Notariado y Registro

Proyecto María Patricia Palma Bernal   
Vo.Bo. Zaida Barrero de Noguera   
Vo.Bo. Orlando Gallo Suarez   
Vo.Bo. Ana Maria Rodriguez Alava 

<sup>12</sup> Parágrafo 2º, numeral 3º del artículo 1º del Decreto 2007 de 2001