



INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 28

DE: Superintendente de Notariado y Registro

PARA: Señores Notarios

ASUNTO: Autorización de escrituras públicas de actos jurídicos que impliquen transferencia de dominio de predios ubicados en zonas de desplazamiento forzado o en inminente riesgo de desplazamiento.

Fecha: 19 OCT 2010

Señores Notarios:

El Decreto No. 4720 del 30 de noviembre de 2009 adicionó el Decreto 2007 de 2001, en lo relativo a medidas de protección de bienes ubicados en zonas de desplazamiento forzado o en inminente riesgo de desplazamiento. Específicamente reguló la obligatoriedad para los señores notarios del país de abstenerse de autorizar el otorgamiento de escrituras públicas que contengan actos que impliquen la transferencias de bienes donde se haya declarado el riesgo inminente de desplazamiento o la ocurrencia de desplazamiento forzado, mientras los interesados no aporten el certificado de libertad y tradición del predio actualizado, expedido con una antelación no mayor a cinco (5) días, en el que conste que el predio no está sujeto a medida de protección alguna. Y estableció la obligatoriedad de protocolizarlo.

La Superintendencia de Notariado y Registro, orientó el tema a través de las Instrucciones Administrativas Nos. 08 y 010 de 2010, dirigida a los señores notarios y a través de las Instrucciones Administrativa No. 15 y 17 de 2010 dirigidas a los señores registradores y notarios del país.

La aplicación del Decreto No. 4720 de 2009 ha sido materia de diversas interpretaciones y de formulación de consultas en aras de su correcta aplicación. Es por ello por lo que, de la Gerencia del Proyecto Protección de Tierras y Patrimonio de la Población Desplazada, Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional, surgió el concepto que precisa el criterio finalístico de la norma, el cual es pertinente transcribir, en algunos de sus apartes, en aras de lograr unidad de criterios.



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.susenotariado.gov.co>
Email: correspondencia@susenotariado.gov.co

50 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



En efecto el concepto afirma:

"El artículo 1° del Decreto 2007 de 2001, señala que los Comités Territoriales (Departamentales, Municipales o Distritales) de Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia (CTAIPD) emitirán la declaratoria de inminencia de riesgo o de ocurrencia de desplazamiento, mediante acto administrativo debidamente motivado. Esta declaratoria se hará con base en la valoración de los indicios, circunstancias, hechos o situaciones arbitrarias que enfrenta una comunidad contra su vida, integridad, bienes patrimoniales o derechos territoriales de las comunidades étnicas, que **puedan originar o hayan originado el desplazamiento forzado en una zona determinada de jurisdicción del Comité** y que por tanto, exigen la aplicación de las medidas de protección. Una vez expedido el acto administrativo, debe ser comunicado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, quienes, en cumplimiento de este mandato legal, deben anotar la medida de protección "abstenerse de inscribir enajenaciones por declaratoria de inminencia de riesgo de desplazamiento o desplazamiento forzado" con el código 0470 en todos los folios de matrícula inmobiliaria de los predios ubicados en la zona, previniendo sobre la prohibición de celebrar negocios que impliquen la transferencia sin que medie la autorización del respectivo CTAIPD; y, en aquellos casos en que la declaratoria cubra territorios étnicos, la declaratoria se inscribirá bajo el código 0929. Igualmente, una vez el mismo Comité le informe a la oficina de registro sobre la expedición del acto administrativo de aval del informe de derechos sobre predios y territorios, la oficina procederá a hacer la inscripción correspondiente en los folios de aquellos otros predios que hayan sido identificados. De acuerdo con lo establecido en la Resolución número 3905 del 4 de mayo de 2010, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, las anotaciones se harán bajo el código 470, para el caso de propietarios y con el código 0930 para poseedores, tenedores y ocupantes identificados en dicho Informe.

El decreto 4720 de 2009 adiciona el numeral 2 del mencionado artículo 1° del Decreto 2007 de 2001, en el sentido de ordenar a los notarios que se abstengan de autorizar el otorgamiento de escrituras públicas que contengan actos que impliquen la transferencia de bienes rurales situados en zonas donde se haya declarado el riesgo inminente de desplazamiento o la ocurrencia de desplazamiento forzado, mientras los interesados no aporten el certificado de tradición y libertad del predio actualizado (expedido con una antelación no mayor a 5 días) en el que conste que el inmueble no está sujeto a medida de protección alguna, o que ella ha sido levantada, o, en caso de que exista la medida de protección, que aporte la autorización de enajenación, de que trata el artículo 4° del decreto 2007 de 2001, expedida por el mismo Comité que emitió la declaratoria.

Así las cosas, cuando se expida una declaratoria de inminencia de riesgo de desplazamiento o de ocurrencia de desplazamiento, el Comité debe realizar 3 acciones: a) Identificar a los propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes, ubicados dentro de la respectiva zona de desplazamiento o de inminencia de riesgo de su ocurrencia; b) Comunicar la decisión a las ORIP sobre la expedición de la declaratoria, a fin de que se anote la medida de protección en todos los folios de matrícula inmobiliaria, correspondientes a los predios ubicados en la zona amparada con la declaratoria; c) Solicitar al INCODER que solo se tramiten los



Certificado
No SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

50 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



procedimientos de titulación de baldíos a favor de los ocupantes de predios que se hayan identificado en el informe de que trata el literal a) anterior.

Las Oficinas de Registro deberán inscribir las medidas de protección en todos los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los predios ubicados en las zonas amparadas con la declaratoria.

Y, los notarios deben verificar que el bien no esté cobijado con medida de protección derivada de la **declaratoria de inminencia de riesgo de desplazamiento** o de ocurrencia de desplazamiento.

Habida cuenta que, el decreto 4720 habla expresamente de “adicionar”; nunca habla de derogar, modificar, sustituir o cualquier otra expresión que implique dejar sin valor ni efecto el texto original del Decreto 2007 de 2001, la intención de dicha inclusión está relacionada con la necesidad de vincular directamente a los notarios en la protección, ya que la norma inicial solo se refería a la imposibilidad de registrar los actos de enajenación que no estuvieran acompañados de la respectiva autorización del Comité, pero nada impedía que el acto fuera otorgado ante el notario.

Dado que el alcance del Decreto 4720 de 2009 es el de agregar un nuevo inciso a la norma y no modificar la norma preexistente, debe procederse a realizar una interpretación armónica e integral de la disposición. En este sentido, no podría decirse que al notario solo le es posible otorgar actos de enajenación sobre predios no sujetos a medidas de protección pues estaría desconociendo el contenido de la norma original, que, se reitera, nunca fue derogada, modificada, subsumida, sustituida o, de cualquier manera, sacada del ordenamiento.

Por el contrario, la interpretación integral del artículo, en la forma en que quedó con la expedición del decreto 4720, nos lleva a concluir que, para que se pueda otorgar una escritura pública que implique la enajenación de un predio situado en una zona de desplazamiento, es necesario:

a) Que el bien no esté cobijado con medida de protección derivada de la declaratoria de inminencia de riesgo de desplazamiento o de ocurrencia de desplazamiento, lo cual se deberá probar mediante la presentación de un certificado de tradición y libertad del predio, expedido con una antelación no mayor a cinco (5) días, el cual deberá ser protocolizado junto con el acto de transferencia.



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supemotariado.gov.co

50 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



b) En caso de que el bien se encuentre cobijado con medida de protección derivada de la declaratoria de inminencia de riesgo de desplazamiento o de ocurrencia de desplazamiento, el Notario ante el cual se pretenda otorgar el acto deberá exigir, en la respectiva escritura de transferencia, **la autorización de enajenación expedida por el mismo Comité Departamental, Municipal o Distrital de Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia, que expidió la declaratoria.**

c) Sin perjuicio de la información que periódicamente remite la Superintendencia de Notariado y Registro, la obligación establecida a los notarios, en la norma analizada, en el sentido de que deben abstenerse de autorizar escrituras públicas de actos jurídicos que impliquen transferencia de dominio de predios rurales ubicados **en zonas de riesgo inminente u ocurrencia de desplazamiento**, no queda condicionada a que dichas zonas sean determinadas por alguna entidad; en realidad lo que pretende la norma, de acuerdo con la lectura sistemática que se debe hacer de ella, es precisamente amparar los derechos de los ciudadanos víctimas de desplazamiento o del riesgo de desplazamiento, situación que se logra o cumple con los dos trámites precisados anteriormente. Interpretamos el sentido del decreto, de conformidad con toda la normatividad superior que desarrolla el tema, partiendo del artículo 2º de la CP que establece el compromiso del Estado de proteger a los colombianos en su vida, honra, **bienes** y creencias.

La Superintendencia Delegada para el Notariado hará las verificaciones respectivas en las visitas de inspección, vigilancia y control que se desarrollen en las Notarías del país.

Atentamente,

ZAIDA BARRERO DE NOGUERA

Superintendente de Notariado y Registro (E)



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

50 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia