



06 FEB 2015

## INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA No 01

**PARA:** REGISTRADORES Y CALIFICADORES DE LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, DIRECTORES TERRITORIALES DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS Y NOTARIOS.

**DE:** SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO Y DIRECTOR GENERAL UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS.

**TEMA:** PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS, CONSAGRADO EN LA LEY 1448 DE 2011 Y DECRETOS 4829 DE 2011.

Estimados Registradores, Calificadores, Directores Territoriales y Notarios.

Con el objeto de cumplir con las disposiciones que de acuerdo a las competencias de cada una de las entidades, le correspondan en el marco de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios, a través del presente instructivo, damos a conocer el procedimiento que se adelantará en los procesos administrativos y judiciales de restitución de tierras.

Durante el cumplimiento de las labores y funciones que se describen, los funcionarios que tengan a su conocimiento asuntos relacionados con las normas que regulan la aplicación de la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras, deberán tener en cuenta los fines perseguidos con la Ley y la política pública de restitución, y en particular considerarán el objetivo de resarcir a las víctimas de despojo y abandono forzado de sus tierras; para lo cual, los procedimientos administrativos son apenas instrumentos de medio. En consecuencia, se debe evitar al máximo obstaculizar o demorar los trámites que deban adelantarse dentro del proceso de restitución, remover de oficio los aspectos puramente formales que impiden su cumplimiento para evitar decisiones inhibitorias, en procura de la efectividad del derecho material de las víctimas que han solicitado su inclusión en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (en adelante Registro de Tierras o RTDAF).

## 1. GENERALIDADES Y ANTECEDENTES:

A través de la Ley 1448 de 2011 el Legislador Nacional estableció dentro del marco de justicia transicional, un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales, económicas, individuales y colectivas dirigidas a la reparación integral de las víctimas del conflicto armado en Colombia, que procurarán brindar condiciones propicias para que estas sean dignificadas a través de la materialización de sus derechos a la verdad, la justicia y la reparación, con garantías de no repetición.

Para el cabal cumplimiento de dichos mandatos, el parágrafo 1° del artículo 119 de la Ley 1448 de 2011 ordenó la creación de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, a lo cual se dio cumplimiento mediante los Decretos 0238 y 0239 del 2 de febrero de 2012, que otorgó, entre otras, la función de atender las disposiciones judiciales y administrativas relacionadas con los trámites registrales de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente por parte de las víctimas del conflicto armado interno.

Así mismo, en virtud de los artículos 103 y subsiguientes de la citada Ley, se creó la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas por el término de 10 años, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, cuyo objetivo principal es servir como órgano administrativo del Gobierno Nacional para la restitución de tierras a las víctimas despojadas, cuyas funciones son determinadas de forma expresa en el artículo 105 de la mencionada Ley, encontrándose entre ellas:

1. Diseñar, administrar y conservar el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente;
2. Acopiar las pruebas de despojos y abandonos forzados para presentarlas a los procesos de restitución de tierras;
3. Identificar física y jurídicamente los predios que no cuenten con información catastral o registral;
4. Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -ORIP- la consecuente apertura de folio de matrícula a nombre de la Nación y la asignación de número de matrícula inmobiliaria, y
5. Tramitar ante las autoridades competentes los procesos de restitución de predios de los despojados o de formalización de predios abandonados en nombre de los titulares de la acción a los que se refiere la Ley 1448 de 2011.

En virtud de lo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro y la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (Unidad de Restitución de Tierras, Unidad o URT; de acuerdo con las obligaciones anteriormente señaladas y atendiendo el mandato constitucional de colaboración armónica y articulada de las entidades del Estado, celebraron Convenio de Cooperación Interinstitucional en el que se determinan los procedimientos y términos para dar cumplimiento a las funciones y obligaciones otorgadas por la Ley 1448 de 2011 a cada una de las entidades concernidas..

## **2. DEL ACCESO A LAS BASES DE DATOS, POR PARTE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS<sup>11</sup>.**

Atendiendo el principio de colaboración armónica consagrado en el artículo 26 de la Ley 1448 de 2011 y en el numeral primero del artículo segundo del Decreto 4829 de 2011, es deber de las autoridades brindar apoyo, colaboración e información de manera oportuna e idónea a la Unidad de Restitución de Tierras cuando esta lo requiera.

En desarrollo de lo anterior, la Oficina de Informática de la Superintendencia de Notariado y Registro proporcionará acceso a los funcionarios de la Unidad de Restitución de Tierras del orden nacional y territorial y a la Dirección Catastral y de Análisis Territorial, al Sistema de Información Registral SIR y al folio magnético, para que conforme a lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, en tiempo real a los folios de matrícula de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que administran su información a través de éste sistema, permitiendo la impresión de una copia simple del folio de matrícula inmobiliaria y la consulta de índices de propietarios.

Con el objeto de optimizar la inmediatez en el suministro de la información almacenada en el sistema de información registral de Folio Magnético, la Superintendencia permitirá el acceso a la Ventanilla Única de Registro VUR, a los funcionarios que la Unidad de Restitución decida,

---

<sup>1</sup> La ley 1448 de 2011, artículo 76: "(■●●) La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución Despojadas tendrá acceso a todas las bases de datos sobre las víctimas de despojo o abandono forzado, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y de los catastros descentralizados, de las notarias, del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, de la Superintendencia de Notariado y Registro, de las oficinas de registro de instrumentos públicos, entre otros.

Para estos efectos, las entidades dispondrán de servicios de intercambio de información en tiempo real con la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, con base en los estándares de seguridad y políticas definidas en el Decreto 1151 de 2008 sobre la estrategia de gobierno en línea.

En los casos en que la infraestructura tecnológica no permita el intercambio de información en tiempo real, los servidores públicos de las entidades y organizaciones respectivas, deberán entregar la información en el término máximo de diez (10) días, contados a partir de la solicitud. Los servidores públicos que obstruyan el acceso a la información o incumplan con esta obligación incurrirán en falta gravísima, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.(...)



mediante comunicado escrito por el Jefe de la Oficina de Tecnología. Dicha consulta permitirá a la Unidad de Restitución consultar en tiempo real, desde cualquiera de sus Territoriales o desde nivel central, la información de las matriculas inmobiliarias que requiera.

Así mismo, la SNR otorgará acceso a los funcionarios que la URT defina a la aplicación Exentos, una vez dicha herramienta tecnológica supere la etapa de pruebas y entre en funcionamiento. Dicha aplicación facilitará no solamente la consulta de los folios de matrículas inmobiliarias, sino también permitirá imprimir los certificados de tradición y libertad en tiempo real, de las Oficinas de Registro que operan con el sistema de información registral SIR y Folio Magnético.

Cualquiera de los mecanismos de acceso antes relacionados, dará la posibilidad a los funcionarios de la Unidad de Restitución de Tierras realizar búsquedas por número de matrícula inmobiliaria, nombre del predio, nombre y documento de identificación del reclamante, cédula catastral.

De todas manera, la SNR y la URT participan en el desarrollo del Nodo de Tierras de la Red Nacional de Información, en el cual se gestiona el intercambio automático de información, actividad prevista para el año 2015, una vez inicie la operación de los mecanismos definidos en este proyecto se generarán los medios para informar cuales folios han sido transferidos de manera automática a los expedientes de restitución e inscripción en el Registro, a fin de evitar reprocesos en los medios antes descritos.

### **3. ESTUDIOS REGISTRALES.**

Durante toda la etapa administrativa del proceso de inscripción en el Registro, la Unidad de Restitución de Tierras podrá solicitar la elaboración de estudios traditicios registrales (inciso final, art. 10, Decreto 4829 de 2011) mediante oficio dirigido al Superintendente Delegado para Protección, Restitución y Formalización de Tierras o quien haga sus veces, a la siguiente dirección: Carrera 17 No. 38 -16 Barrio La Magdalena – Localidad Teusaquillo - Bogotá, con copia enviada al correo electrónico [solicitudrestitucion@supernotariado.gov.co](mailto:solicitudrestitucion@supernotariado.gov.co) desde el correo institucional de la correspondiente Dirección Territorial o desde la Dirección Nacional.

Los estudios Traditicios registrales deberán elaborarse con sustento en la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria y los documentos antecedentes que reposan en el archivo de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; el estudio registral se hará en el formato convenido entre la Unidad de Restitución de Tierras y la Superintendencia de Notariado y Registro o en el aplicativo que se concerte para tales efectos cuando este se encuentre disponible y la situación tecnológica de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos lo permita.



La Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras deberá enviar los estudios Tradíticos registrales solicitados dentro de los diez (10) días siguientes a la radicación de la solicitud.

En el evento en que al efectuar los estudios registrales correspondientes, los funcionarios de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, requieren ampliación, precisión o alguna claridad sobre la información remitida de acuerdo al directorio que se proporcione, la solicitarán al Director Territorial de la Unidad de Restitución de Tierras vía telefónica y siempre por correo electrónico, a efectos de que se pronuncie de manera inmediata o a más tardar al día siguiente de haberse solicitado la ampliación, precisión o aclaración sobre la información requerida de tal forma que se pueda continuar con el estudio del caso. Si no se aporta oportunamente la información aclaratoria solicitada, el grupo de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras que se encuentre realizando los estudios registrales el respectivo análisis jurídico registral con la información disponible.

Por su parte, cuando se requiera una aclaración o adición a los estudios efectuados, la Unidad de Restitución de Tierras solicitará a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de manera telefónica y siempre por correo electrónico, la ampliación del estudio solicitado inicialmente. De igual manera, en este caso la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras deberá entregar el resultado de la ampliación o adición del estudio dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del acto por medio del cual se ordena su ampliación o adición.

#### **4. TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE INCLUSIÓN EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE COMO REQUISITO PARA SOLICITAR LA RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS.**

El procedimiento de restitución de tierras consta de dos etapas: Una administrativa y otra judicial. La Ley 1448 de 2011 y sus Decretos reglamentarios, establecen la Inclusión en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente – Registro-, como requisito de procedibilidad para acudir ante los jueces o magistrados especializados en Restitución de Tierras a solicitar la restitución y/o formalización de los inmuebles. En la etapa administrativa, la Unidad de Restitución de Tierras, la Superintendencia Delegada de Protección, Restitución y Formalización y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos trabajarán coordinadamente en la implementación de los procedimientos necesarios para el cumplimiento de los fines del proceso de inclusión en el citado Registro.

## 5. GRADUALIDAD Y PROGRESIVIDAD EN LA APLICACIÓN DE LA LEY 1448 DE 2011

El artículo 18 de la Ley 1448 de 2011 establece que el principio de gradualidad:

*"implica la responsabilidad Estatal de diseñar herramientas operativas de alcance definido en tiempo, espacio y recursos presupuestales que permitan la escalonada implementación de los programas, planes y proyectos de atención, asistencia y reparación, sin desconocer la obligación de implementarlos en todo el país en un lapso determinado, respetando el principio constitucional de igualdad".*

En este sentido, los Decretos 4829 de 2011 y 599 de 2012, en desarrollo de la implementación gradual y progresiva del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, establecieron como mecanismos para llevarla a cabo: La macro y la micro focalización.

- a) Respecto a la primera de estas, al tenor de lo dispuesto por el artículo 6° del Decreto 4829 de 2011, es responsabilidad del Consejo Nacional de Seguridad definir las macro zonas al interior de las cuales se podrán adelantar micro focalizaciones tendientes al estudio de los casos de despojo y abandono de tierras y su eventual inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente<sup>22</sup>, a partir de la información suministrada por la instancia de coordinación de responsabilidad del Ministerio de Defensa Nacional.
- b) Realizada la macro focalización y cumplidas las condiciones de seguridad, densidad histórica del despojo y la existencia de condiciones para el retorno<sup>33</sup>, la Unidad de Restitución de Tierras micro focaliza las áreas geográficas (municipios, veredas, corregimientos o predios) donde se adelantará el estudio de casos para la inscripción de predios en el Registro de Tierras. Parte de esta información debe haberse obtenido desde el momento de la entrevista con los reclamantes a través de los mecanismos de intercambio de información descritos en los procedimientos definidos por la Superintendencia de Notariado y Registro y la Unidad, para la solicitud de información registral y la inscripción de los actos administrativos en los folios de matrícula inmobiliaria que correspondan.

## 6. ANÁLISIS PREVIO DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS:

El análisis previo de las solicitudes de inclusión en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, tiene como objetivo establecer las condiciones de procedibilidad del Registro, descartando los casos que no cumplen los requisitos legales para su inscripción.

<sup>2</sup> ARTICULO 26. COLABORACIÓN ARMÓNICA. Las entidades del Estado deberán trabajar de manera armónica y articulada para el cumplimiento de los fines previstos en la presente ley, sin perjuicio de su autonomía.

<sup>3</sup> De acuerdo con el Decreto 599 de 2012.

## 7. ESTUDIO FORMAL DE LA SOLICITUD DE INGRESO AL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE:

Con sustento en la información recaudada en el análisis previo la Unidad de Restitución de Tierras decidirá mediante acto administrativo, acerca del inicio formal del estudio del caso. En la resolución de inicio debe ordenarse la inscripción de la medida de protección jurídica<sup>4</sup>, con efectos publicitarios, en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria. Conforme a lo dispuesto en la Circular Interna 005 de 2012 de la Unidad de Restitución de Tierras, el citado acto administrativo es de trámite, por tanto, no requiere notificación ni constancia de ejecutoria.

Cuando en el acto de inicio la Unidad de Tierras ordene la apertura de matrícula inmobiliaria y la correspondiente inscripción de la medida de protección en el folio, deberá identificar el predio por su área y linderos. Solo hasta que el terreno se encuentre identificado en los términos indicados, se remitirá la resolución y sus anexos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda.

En esta etapa del procedimiento, pueden presentarse las siguientes situaciones:

### 7.1. El predio que se solicita incluir en el Registro de Tierras Despojadas cuenta con folio de matrícula inmobiliaria.

Mediante resolución debidamente motivada y con base en la información recaudada, debe identificarse completamente el solicitante y el predio sobre el que se hace la reclamación de inscripción, mediante la indicación del número de matrícula inmobiliaria y su ubicación (Departamento, Municipio y Vereda y/o Corregimiento).

En virtud de dicha resolución y con fundamento en el numeral 2° del artículo 13 del Decreto 4829 de 2011, la Unidad de Restitución de Tierras ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, la inscripción de la medida de protección jurídica en proceso administrativo de restitución.

Lo anterior, atendiendo lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 13 del Decreto 4829 de 2011:

*"2. Medida de protección jurídica del predio: La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas a través de sus territoriales, ordenará al registrador de instrumentos públicos respectivo la inscripción, de la medida de protección jurídica del predio en el folio de matrícula del inmueble que corresponda, con carácter preventivo y publicitario, conforme a lo señalado en el artículo 73, numeral 6 de la ley 1448 de 2011. (...)"*

<sup>4</sup> Numeral 2, artículo 13, Decreto 4829 de 2011.

*(...) El Registrador competente confirmará la inscripción de la medida de protección en el plazo máximo de diez (10) días, en aplicación del principio de la colaboración armónica de los organismos y entidades públicas, contemplado en el artículo 113 de la Constitución y el artículo 2° de este decreto."*

Para efectos de la inscripción de la medida en el folio de matrícula inmobiliaria, es necesario que en el acto administrativo que ordena el inicio formal del estudio se determine con toda claridad y exactitud la(s) matrícula(s) sobre la (s) cual(es) debe efectuarse la inscripción de la medida de protección jurídica; de tal manera, que en aquellos casos en los que se haya englobado, dividido, loteado o segregado parte del terreno solicitado en restitución, se debe indicar con precisión la matrícula o matrículas inmobiliarias que quedarían afectadas con la medida de protección jurídica.

Para llevar a cabo la anterior anotación, se deberá utilizar el código registral establecido en la resolución 5598 de 2012 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, comunicada a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos a través de la Circular 396 de 2012:

**0482 "PROTECCIÓN JURÍDICA EN PROCESO ADMINISTRATIVO DE RESTITUCIÓN".**

**7.2. El predio que se solicita inscribir en el Registro de Tierras Despojadas no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria, ni con antecedente registral.**

A través de resolución debidamente motivada la Unidad de Restitución de Tierras ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda por ubicación del inmueble, la apertura de folio de matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación-Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y la respectiva inscripción de la medida de protección jurídica en el folio.

En todo caso, debe identificarse el predio objeto de la solicitud de inclusión en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas, mediante la indicación de la ubicación (Departamento, Municipio y Vereda y/o Corregimiento), cabida y linderos, conforme lo establece el estatuto registral<sup>55</sup>.

Lo anterior, en concordancia con lo indicado en el inciso 2, numeral 2 del artículo 13 del decreto 4829 del 2011, que a continuación se transcribe:

<sup>55</sup> Ley 1579 de 2012, art. 8, párrafo 2do *"Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente, y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse".*





*"En aquellos casos en que el predio no tenga abierto folio de matrícula inmobiliaria, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas ordenará al Registrador la apertura del mismo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda a este, a nombre de la Nación, y la inscripción de la medida cautelar de que trata el inciso anterior, a favor del solicitante. Para estos efectos la Unidad identificará física y jurídicamente el predio con sus linderos y cabida."*

La apertura del folio de matrícula inmobiliaria se hará utilizando el código registral:

**0934 "IDENTIDAD DE INMUEBLE EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS No. 2 Art. 13 decreto 4829 de 2011" De: Dirección Territorial. A: la Nación - Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas".**

Asimismo, deberá ordenarse la inscripción de la medida de protección, consagrada en el numeral 2° del artículo 13 del Decreto 4829 de 2011.

- **Si el predio no se encuentra individualizado al momento de expedir la Resolución de Inicio.**

La Unidad de Restitución de Tierras emitirá la resolución de inicio, en la que ordenará a la ORIP abrir el folio de matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación e inscribir la medida de protección, conforme al levantamiento topográfico en el que se indicará el área y los linderos del predio, el cual hace parte integral del acto administrativo y debe encontrarse anexo al mismo al momento de su remisión a la ORIP.

La Unidad de Restitución de Tierras solamente enviará a la ORIP para que surta su proceso de registro, la Resolución de Inicio formal del estudio en la que ordena la apertura del folio y la inscripción de la medida de protección jurídica del predio, una vez tenga plenamente identificado el inmueble y pueda soportarlo con el levantamiento topográfico que lo acompañe.

Cumplido lo anterior, la ORIP procederá a cumplir la orden, acorde a lo señalado en el inciso 2do, numeral 2do del artículo 13 del Decreto 4829 de 2011.

**7.3. El predio no cuenta con matrícula inmobiliaria pero tiene antecedentes registrales en los libros de antiguo sistema:**

Se podrían presentar las siguientes situaciones:

**7.3.1. Cuando en los libros de antiguo sistema se encuentren inscritos documentos públicos que muestren antecedente registral de dominio pleno sobre el inmueble y a la fecha de la radicación de la resolución que ordena la apertura de matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación, el predio no cuenta con número de matrícula.**

El Artículo 48 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto registral) consagra:

***"(...) Apertura de folio de matrícula.***

*El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el registrador, así:*

*A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas de registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedentes o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.*

*De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al sistema vigente de Registro".*

La Circular 221 de 2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro, refiere que se puede abrir matrícula inmobiliaria cuando en la información que obra en los libros de antiguo sistema, se encuentren inscritos documentos que den cuenta que la cadena traditicia se inicia con un título de dominio pleno, que se tornó en falsa tradición antes de la vigencia del Decreto 1250 de 1970; indicando que se puede abrir el folio de matrícula inmobiliaria, haciendo referencia al pleno dominio en el campo de complementación del folio.

En estos casos abierto el folio de matricula inmobiliaria con sustento en la información que reposa en los libros de antiguo sistema, debe inscribirse la orden de protección jurídica del inmueble impartida dentro del proceso administrativo de inclusión en el Registro, indicando en el oficio remitido de la constancia de inscripción que se abrió la matricula inmobiliaria, con base en los antecedentes registrales que reposan en los libros de antiguo sistema.

Inscrita la orden administrativa, debe enviarse copia de la constancia de inscripción a la Unidad de Restitución de Tierras correspondiente, mediante oficio en el que además debe explicarse que se procedió a la apertura de la matrícula inmobiliaria, pero que esta se hizo con sustento en los antecedentes registrales que reposan en los libros de antiguo sistema

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y que por esta razón no se abrió el folio de matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación como se había ordenado.

✓ **Nota:** Cuando la Unidad de Restitución de Tierras determine que se ordenó la inscripción errada en cuanto a la descripción del inmueble (área o lindero) o su ubicación, o en un folio de matrícula diferente al que corresponde, de un predio cuya resolución de inicio ya se haya inscrito en el registro inmobiliario, deberá disponerse lo siguiente:

- De haberse abierto folio de matrícula inmobiliaria con sustento en la orden de la Unidad, debe ordenarse su cierre.
- La apertura de la matrícula que corresponda, o la inscripción en folio existente, si lo hay.
- Inscribir nuevamente la medida de protección jurídica en la matrícula inmobiliaria que corresponda. Esta medida deberá cancelarse nuevamente cuando tenga lugar la decisión de fondo sobre la inscripción del predio en el RTDAF.

**7.3.2. Cuando en los libros de antiguo sistema se encuentren inscritos documentos públicos, que muestren antecedente registral de dominio incompleto (Falsa tradición) sobre el inmueble, y no se haya abierto folio de matrícula inmobiliaria.**

Atendiendo la finalidad de la Ley 1448 de 2011, de establecer medidas de diferentes órdenes que busquen favorecer a las víctimas del desplazamiento forzado, siempre que se tengan antecedentes inscritos en libros de antiguo sistema de actos jurídicos que impliquen dominio incompleto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe abrir la matrícula inmobiliaria, utilizando para tales efectos el código de naturaleza jurídica 0934, incluyendo en el campo de complementación la información que obra en los libros de antiguo sistema sobre los actos que conllevan la falsa tradición.

Asimismo, deberá ordenarse la inscripción de la medida de protección, consagrada en el numeral 2° del artículo 13 del Decreto 4829 de 2011.

De acuerdo a lo establecido en el Estatuto Registral, la Unidad puede solicitar a la ORIP que corresponda, la ampliación de la complementación de los folios de matrícula inmobiliaria, por un periodo superior a los veinte (20) años, o la certificación de la información de la tradición contenida en libros de antiguo sistema, cuando el folio objeto de estudio no contiene información en su parte de complementación.

**7.3.3.El predio que se solicita incluir en el Registro de Tierras Despojadas, se encuentra asociado a folios de matrícula inmobiliaria con falsa tradición.**

En aquellos predios que cuenten con folio de matrícula inmobiliaria que tengan antecedentes registrales de falsa tradición (mejoras, transferencias de derecho de dominio sobre terrenos baldíos, posesiones, derechos herenciales entre otros); la Unidad de Restitución de Tierras, en el acto administrativo ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva la inscripción de la medida de protección jurídica en el folio o folios de matrícula inmobiliaria existente/s y de los que se hayan generado a partir de estos.

**7.3.4.El predio que se solicita incluir en el Registro de Tierras Despojadas está conformado por parte de terreno que tiene matrícula inmobiliaria y parte que no la tiene.**

La Unidad de Restitución de Tierras en la resolución que ordena el inicio formal de la solicitud de inclusión en el Registro, ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral que corresponda, la apertura de matrícula inmobiliaria para la porción de terreno que determine por área y linderos, que no cuente con folio de matrícula inmobiliaria abierto, además ordenará la inscripción de la medida de protección jurídica sobre la matrícula inmobiliaria que se abra y sobre la/s que ya están plenamente identificadas registralmente al momento de proferir la orden.

**7.3.5.El folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto del trámite de inscripción en el Registro de Tierras se encuentra cerrado.**

Pese a que el folio correspondiente al predio objeto del trámite de inscripción en el Registro de Tierras esté cerrado, el acto administrativo de inicio expedido por la Unidad de Restitución de Tierras, debe ordenar la inscripción de las medidas consagradas en la Ley.

En estos casos la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe abrir nuevamente el folio de matrícula inmobiliaria e inscribir las órdenes impartidas dentro de la etapa administrativa del procedimiento de inclusión en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas.

## **8. FORMATO DE CALIFICACION:**

Conforme lo preceptuado en el parágrafo 4 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, todo documento que se someta a proceso de registro debe llevar anexo el formato de calificación debidamente diligenciado, bajo la responsabilidad de quien emite el documento. Es importante

tener en cuenta que si por error se diligencian mal los códigos de calificación en dicho formato, esto no será causal de devolución, de acuerdo a lo establecido en la Circular 0432 de 2013 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

## **9. PROTECCION JURÍDICA Y PROTECCION A POBLACION DESPLAZADA POR CAUSA DE LA VIOLENCIA:**

La protección jurídica del predio a la que se hace referencia en el presente instructivo, no es la misma y no es excluyente de las protecciones por ruta individual o colectiva sobre derechos de población desplazada o en riesgo de desplazamiento forzado por la violencia, a las que se refieren las Instrucciones Administrativas 17 y 015 de 2010 proferidas por la Superintendencia de Notariado y Registro; las que continúan teniendo los efectos jurídicos señalados en los instructivos antes citados, y deben continuar inscribiéndose con los códigos de naturaleza jurídica que a continuación se relacionan:

**0474 "PROHIBICION DE ENAJENAR DERECHOS INSCRITOS EN PREDIO DECLARADO EN ABANDONO POR EL TITULAR"**

**0927 "PREDIO DECLARADO EN ABANDONO POR POSEEDOR, TENEDOR U OCUPANTE".**

**0470 "ABSTENERSE INSCRIBIR ENAJENACIONES POR DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO"**

**0930 "INFORME DEL COMITE DE ATENCION DE LA POBLACION DESPLAZADA DE POSEEDOR-OCUPANTE O TENEDOR DEL PREDIO"**

**0929 "DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO SOBRE TERRITORIO ETNICO"**

Por su parte, las órdenes emitidas por la Unidad de Restitución de Tierras en su etapa administrativa deberán ser inscritas con los códigos registrales relacionados a continuación:

**0482 "PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NUM. 2 DECRETO 4829 DE 2011"**

**0842 "CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA"**

**0846 "CANCELACIÓN PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NUM. 2 DECRETO 4829 DE 2011".**

**0933 "PREDIO INGRESADO AL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS  
ART. 17 DECRETO 4829 DE 2011"**

**0934 "IDENTIDAD DEL INMUEBLE EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE  
TIERRAS No. 2 ART. 13 DEL DECRETO 4829 DE 2011"**

**9. ENVIO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS:**

La Unidad de Restitución de Tierras deberá remitir a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con competencia en el círculo registral de ubicación del predio, una primera copia de la resolución correspondiente, la cual hará las veces de copia auténtica de la misma para el archivo de la Oficina de Registro<sup>76</sup>, de conformidad con los parágrafos 1° y 2° del artículo 14 de la Ley 1579 de 2012.

Una vez se allegue a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el acto administrativo por medio del cual la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas ordenó la protección jurídica del predio y/o la apertura de matrícula inmobiliaria, el registrador competente debe surtir el proceso registral, en el plazo de cinco (5) días de conformidad con el estatuto registral (Ley 1579 de 2012); salvo en aquellos eventos en los que las órdenes impartidas por la Unidad de Restitución de Tierras no se ajusten a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, en cuyo caso, deberá obrarse conforme a lo preceptuado en el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, suspendiendo a prevención el trámite de registro del documento, durante treinta (30) días, vencidos los cuales sin haber obtenido respuesta, y agotado el trámite de comunicación con la Dirección Territorial establecido en esta Instrucción, de procederá a negar su inscripción.

---

<sup>6</sup> El parágrafo 1° del artículo 14 de la Ley 1579 de 2012 indica: "- Para radicar cualquier instrumento público que deba inscribirse en el registro, el interesado deberá aportar otro ejemplar original o una copia especial y auténtica expedido por el Despacho de origen, destinado al archivo de la Oficina de Registro, sin el cual no podrá recibirse para su radicación.

El parágrafo 2 del artículo 14 de la Ley 1579 de 2012 indica: "- En aquellas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos donde se garantice el manejo de imágenes digitales con la debida seguridad jurídica de las mismas y/o que reciban los documentos sujetos a registro por medios electrónicos sea de Notarías, despachos judiciales y Entidades Públicas con firma digital previa concertación de la integración a este servicio no será necesaria la presentación de otro ejemplar del instrumento para archivo, siempre y cuando se garantice la reproducción total y fiel del mismo que sirvió de base para hacer el registro

(...). Lo anterior debe entenderse en concordancia con el nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que permite el intercambio de documentos a través de los medios electrónicos establecidos por las entidades públicas.

## 10. CALIFICACIÓN DE LAS ÓRDENES IMPARTIDAS A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

Dada la finalidad de la Ley 1448 de 2011, es necesario que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos atiendan las órdenes administrativas proferidas por la Unidad de Restitución de Tierras o sus Direcciones Territoriales, impartiendo de manera inmediata el trámite que corresponda, respetando el principio de prioridad o rango, que orientan el derecho registral colombiano.

Sometidas a proceso de registro las órdenes por parte de la Dirección Territorial de la Unidad de Restitución de Tierras, la decisión registral podrá surtirse en tres sentidos:

10.1. Inscripción de la orden de protección jurídica del inmueble en la respectiva matrícula inmobiliaria que identifica el predio, con el código registral indicado.

10.2. La apertura del folio de matrícula inmobiliaria en el caso en que lo ordene la Unidad de Restitución de Tierras y la inscripción en el mismo de la medida de protección jurídica.

10.3. La expedición de acto administrativo a través del cual se niegue la inscripción de los actos jurídicos sometidos a proceso de registro.

Dada la celeridad con la que deben adelantarse estos procedimientos para lograr la eficacia y eficiencia en la aplicación de la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras, es necesario que cuando la resolución adolezca de requisitos de forma como la falta de firma del Director Territorial, falta de copia para el archivo, etc.; previo a la expedición de la nota devolutiva, se informe de manera expedita al Director Territorial, mediante un medio escrito eficaz (Correo electrónico o Fax), para que a más tardar al día siguiente del recibido de la comunicación, la Unidad de Restitución de Tierras subsane la deficiencia de la forma más expedita; de no ser posible el procedimiento y término antes referido, se debe obrar conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, suspendiendo a prevención el trámite de registro del documento. Surtido el término de suspensión a prevención del proceso de registro (treinta días), sin que se subsanen los vicios, y habiéndose efectuado la comunicación con la Dirección Territorial, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos proferirá la respectiva nota devolutiva.

En cualquiera de las situaciones enunciadas, el Registrador deberá remitir a la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas, la respectiva constancia de inscripción o acto administrativo que niegue registro, con copia a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras. La anterior documentación se remitirá vía

correo electrónico, fax o cualquier otro medio expedito a la Dirección Territorial de la Unidad de Restitución de Tierras que haya proferido la orden administrativa, según el directorio adjunto a la presente y a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras [decisionrestitucion\(@supernotariado.gov.co](mailto:decisionrestitucion(@supernotariado.gov.co) o al fax 2453796.

Cuando concurren varias medidas que deben inscribirse en un mismo folio de matrícula inmobiliaria, es decir, cuando se soliciten varias inscripciones respecto al mismo predio, la Unidad de Restitución de Tierras debe adelantar las gestiones necesarias para procurar su remisión de manera conjunta a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que sea competente de acuerdo con la ubicación del bien; en aplicación de la acumulación consagrada en el numeral 7 del artículo 13 del decreto 4829 de 2011. Para el efecto, la Unidad deberá enviar los actos administrativos con sus respectivos soportes.

#### **11. ETAPA PROBATORIA:**

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas expedirá resolución de apertura de la etapa probatoria, dentro de la cual es viable que se ordene complementar la información aportada o aquella que se refiera a aspectos nuevos. Para tales efectos la Unidad de Restitución de Tierras, podrá solicitar a la Superintendencia Delegada para Protección, Restitución y Formalización de Tierras, la ampliación, complementación o aclaración de los estudios registrales remitidos o el envío de documentación que repose en los archivos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual deberá ser remitida en el término máximo de diez (10) días.

#### **12. DECISIÓN DE INCLUSIÓN EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE.**

La Unidad de Restitución de Tierras Despojadas, mediante acto administrativo decidirá si procede o no la inscripción de la solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, de conformidad con lo señalado en el inciso primero del artículo 76 de la Ley 1448 de 2011.

En la parte resolutive del acto administrativo que ordena la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, deberá determinar de manera precisa los predios objeto de despojo o abandono, la identificación de las víctimas de despojo y la relación jurídica de estas con el predio.

Cualquiera que sea la decisión de fondo adoptada por la URT, ya sea la inscripción del predio en el Registro de Tierras o la no inscripción dentro del mismo, de manera expresa, deberá



ordenarse la cancelación de la medida de protección jurídica que dispuso durante el proceso administrativo, utilizando el siguiente código registral:

**0846 "CANCELACIÓN DE PROTECCIÓN JURÍDICA EN PROCESO ADMINISTRATIVO DE RESTITUCIÓN"**

Si además la Unidad de Restitución de Tierras decide incluir la solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, deberá ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, dentro del mismo acto administrativo, que inscriba con carácter y efectos publicitarios, el ingreso del predio al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, con el siguiente código registral:

**0933 "PREDIO INGRESADO AL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS."**

Igualmente, en la parte resolutive del acto administrativo se solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que expida a favor de la Unidad de Restitución de Tierras, un certificado de libertad y tradición exento de pago, de la matrícula inmobiliaria sobre la cual se haya ordenado la inscripción del ingreso en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.

Si la decisión adoptada por la Unidad es la de no inscribir la solicitud en el Registro, deberá ordenarse el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria cuya apertura se haya ordenado con ocasión del procedimiento de inclusión en el Registro de Tierras.

**13. EXPEDICIÓN DE COPIAS**

Como quiera que los actos administrativos y demás solicitudes que provengan de la Unidad de Restitución de Tierras contienen información sensible que de ser expuesta a terceros, puede afectar la integridad física del (los) solicitante (s) o de su núcleo familiar, todos los documentos deben tratarse como información reservada y confidencial (Ley 257 de 2007).

En consecuencia solo podrá expedirse copia de los mismos a solicitud de la víctima o de quien legalmente lo represente, o de las entidades u órganos administrativos o judiciales que tengan injerencia en el proceso de Restitución, enviando copia de la solicitud a la Dirección Territorial de la Unidad de Restitución de Tierras correspondiente.

#### 14. SALVAGUARDA Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR LAS VÍCTIMAS

En virtud de lo dispuesto en los artículos 29 y 31 de la Ley 1448 de 2011, con el fin de salvaguardar la confidencialidad de la información suministrada por las víctimas, y preservar su seguridad y la de su núcleo familiar, en los eventos en los que la Unidad de Restitución de Tierras emita resoluciones de inicio de estudio de solicitudes de inclusión en el Registro y que en aplicación de ello conforme a lo dispuesto en los artículos 2 y 3 del artículo 13 del Decreto 4829 de 2011, ordene la inscripción de la medida de protección jurídica sobre la matrícula inmobiliaria del predio respectivo, o la apertura de folio de matrícula inmobiliaria y la inscripción de la medida de protección sobre él, así como la cancelación de la medida de protección jurídica y el ingreso del predio al Registro de Tierras Despojadas y Abandonas Forzosamente (artículo 17 del Decreto 4829 de 2011); las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se abstendrán de anotar los nombres o cualquier dato de identificación de los beneficiarios de las mismas, para estos efectos bastará con que indiquen de donde proviene la orden administrativa que se inscribe en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

La misma regla se aplicará para todo tipo de medida de protección que sea ordenada por la Unidad de Restitución de Tierras, sobre el predio objeto de solicitud de restitución, que implique inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria que lo identifique.

Dado el alto impacto social que tienen las disposiciones de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios, les solicitamos y agradecemos el cumplimiento oportuno, eficiente y eficaz de los contenidos de las disposiciones normativas antes citadas y del procedimiento que se ha establecido entre la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y la Superintendencia de Notariado y Registro.

La presente Instrucción Administrativa Conjunta deroga en todo lo pertinente la Instrucción Administrativa conjunta N° 18 del 4 de diciembre de 2012 emitida por la SNR y la UAEGRTD.

  
**JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA**  
Superintendente de Notariado y Registro  
**JESÚS RICARDO SABOGAL URREGO**  
Director General de la Unidad Administrativa Especial  
de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas

Pyt. J. González. P.Gracia. C.Sotomayor

Vto. Bno. Dr. Jairo Alfonso Mesa Guerra. Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

Vto. Bno. Dr. Rubén Darío Revelo Jiménez. Director Jurídico. Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.