

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. # 01

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS.

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

ASUNTO: MODIFICACIÓN INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA No. 13 SNR / 251 INCODER DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2014

FECHA: 17 FEB 2017

Señores Registradores de Instrumentos Públicos

Acatando las disposiciones impartidas por el Comité Jurídico de Unificación de Criterios en Acta No. 01 del 24 de enero del 2017, se ordena la modificación a la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 13 de noviembre del 2014, que para efectos de su inmediata aplicación, quedara así:

La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección y vigilancia, sigue advirtiendo un número considerable de sentencias judiciales de Declaración de Pertenencia sobre predios con presunción de ser terrenos baldíos de la Nación, en los cuales, si bien es cierto la aplicación de la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 2014, ha prevalecido frente a la intención de registro de dichos fallos por parte de los diferentes despachos judiciales, en procura de acatar los preceptos legales establecidos para la adjudicación de baldíos de la Nación (artículo 65 de la Ley 160 de 1994), así como el debido cumplimiento a los criterios jurisprudenciales promulgados por la Honorable Corte Constitucional en las Sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T548 de 2016 y T-549 de 2016 entre otras, es claro que mediante acciones constitucionales (Tutelas) y a través de requerimientos de inscripción, los jueces de la República ordenan a los Registradores Públicos la inscripción de las Sentencias de Pertenencia so pena de incurrir en faltas disciplinarias, multas o acciones penales.

En este sentido, dentro de la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 2014, se estableció el procedimiento que deben ejecutar los Registradores de Instrumentos Públicos al momento de la recepción de las Sentencias de Pertenencia sobre posibles predios baldíos de la Nación, en donde se aplica la suspensión de registro de acuerdo al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, remisión de la correspondiente Resolución al Ministerio Público, a la Superintendencia Delegada para la

Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras y al Incoder (Hoy Agencia Nacional de Tierras); y si efectuada la insistencia por parte del Juez en la inscripción del fallo de la declaración de pertenencia, el procedimiento a seguir por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, era emitir acto administrativo a través del cual se niegue la inscripción del acto jurídico referenciado en la parte motiva de esta instrucción, en especial lo siguiente:

1. Los terrenos baldíos de la Nación solo pueden adquirirse mediante resolución administrativa de adjudicación del INCODER art. 65 L160/94.
2. Los jueces de la república no son competentes para prescribir terrenos baldíos de la Nación numeral 4º del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, los terrenos baldíos son imprescriptibles.
3. Las adjudicaciones de terrenos baldíos de la Nación debe realizarse mediante Unidades Agrícolas Familiares Art. 66 L.160/94. Res. 041/96 de INCORA.

Ahora bien, avocados a las diferencias conceptuales que ejerce la rama judicial frente al Proceso Declarativo de Pertenencia y en donde las Oficinas de Registro se han visto obligadas a la inscripción de sentencias de pertenencia so pena de incurrir en procesos disciplinarios y penales, es preciso realizar la modificación a la Instrucción administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 2014, en su parte procedimental que compete a los Registradores Públicos de todo el país, en lo que a continuación se detalla:

- **PROCEDIMIENTO OFICINAS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

- **Certificado de antecedentes registrales**

En un primer momento, cuando el particular o el juez soliciten a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos certificado de antecedente registral para aportar al proceso de declaración de pertenencia, se pueden presentar dos situaciones a saber:

A. Carencia de antecedente registral:

Si luego de realizar la correspondiente consulta y revisión de los tarjeteros de índices de propietarios que se lleva en cada una de las ORIPS, no es posible constatar ninguna clase de registro de derechos reales a nombre del solicitante, se recomienda que se certifique la carencia de antecedentes registrales, indicando claramente que:

1. con los datos aportados **NO** aparece el señor **xxxx**, con **CC No. xxxx** como propietario de un inmueble rural, con un área de xxx hectáreas, ubicado en xxxx

- del Municipio de xxxxxx, Departamento de xxxx, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas xxxxx.
2. Con los datos aportados se revisaron los Libros índices de propietarios, del periodo comprendido entre 1935 a 1977 de la Ley 40 de 1932, **No** aparece el señor **xxxx** como propietario del inmueble solicitado.
 3. Con los datos aportados se revisaron los xxx tomos de índices de Hipotecas existentes en ésta oficina, y **NO** aparece el señor **xxxxx**, como propietario del inmueble solicitado.
 4. Con los datos aportados se realizaron consultas de índice de propietario, en nuestro sistema de información registral existente en ésta oficina, **NO** aparece el señor **xxxxx**, como propietario del inmueble solicitado.
 5. Conforme lo anterior se informa que el señor **xxxxx** Con CC N° **xxx NO**, aparece inscrito como titular de derechos reales en relación con el inmueble solicitado.
 6. El inmueble objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos, **Carece de Antecedentes Registrales**, determinando así la inexistencia de pleno dominio sobre el mismo, situación que presume la naturaleza baldía del predio y su imprescriptibilidad.

B. Antecedente registral en Falsa Tradición

En caso de encontrar tradiciones de predios que inician su historia jurídica con base en títulos precarios como:

1. Protocolización de Escrituras públicas de declaraciones judiciales extrajudicial de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la Nación, o mencione que el predio lo hubo como colono cultivador por más de 30 años, o que el predio ha sido adquirido por haberlo explotado quieta, pacífica e ininterrumpidamente por más de 30 años, o declaración de fundación entre otras de este tipo. Lo anterior siempre y cuando no se evidencie que la falsa tradición ha sido saneada, esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER como terreno baldío de la Nación.
2. Escrituras públicas de compraventa de mejoras en terrenos baldíos de la Nación, sin que se evidencie que la tradición haya sido saneada esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER como terreno baldío de la Nación, hoy Agencia Nacional de Tierras. α

Ante estas situaciones es preciso que se certifique esta situación, y se prevenga al juez respecto de que se puede tratar de un predio de naturaleza baldía, el cual solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras, art. 65 ley 160/94, que los mismos por disposición del numeral 4° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, hoy artículo 375 del Código General del Proceso, son imprescriptibles. claudia

- **Solicitud de Inscripción de Sentencia de Declaración judicial de Pertinencia.**

En caso en que el juez no haya atendido a la prevención hecha en el certificado de carencia de antecedente registral, y llegue para registro la sentencia de declaración de pertinencia sobre predios que no poseen titular de derechos reales inscritos en las ORIP, y tampoco se evidencia que se haya vinculado a la Agencia Nacional de Tierras – ANT (antes INCODER) para que se pronuncie sobre la naturaleza jurídica del inmuebles, se sugiere dar aplicación al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, que dispone:

“Artículo 18: En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.”

- **Aviso y traslado de documentos a la Agencia Nacional de tierras - ANT - y Procuraduría Ambiental y Agraria.**

Dentro del término de los treinta (30) de suspensión del trámite de registro, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá, mediante oficio, informar a la Agencia Nacional de Tierras – ANT – (antes INCODER) sobre la orden emitida por despacho judicial de inscribir sentencias de pertinencia sobre predios que carecen de antecedente registral, que no cuentan con titulares de Derecho Real de Dominio o que igualmente están ordenando la apertura de folios de matrícula inmobiliaria cuando no poseen una, a fin de que inicie las acciones legales correspondientes, como la instauración de la acción de tutela para que se ampare su derecho de defensa y debido proceso, e inicie paralelamente el proceso agrario de clarificación de la propiedad, con el fin de establecer la verdadera naturaleza jurídica del inmueble prescrito. De igual forma, se deberá informar a la Procuraduría Judicial Ambiental y Agraria de la Región, con el fin de que despliegue las acciones que considere pertinentes de conformidad con sus competencias legales.

Con los oficios informativos, deberá adjuntarse copia de la sentencia y del certificado de carencia de antecedentes registrales.

REITERACIÓN E INSISTENCIA POR PARTE DEL DESPACHO JUDICIAL

- Una vez se haya proferido la Resolución de Suspensión del Trámite Registral de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 18 de la Ley 1579 de 2012 y se reciba ratificación por parte del despacho judicial en cuanto al registro del fallo, los Registradores de Instrumentos Públicos procederán a la inscripción del mismo, dejando en el campo de **“complementación de la anotación”**, que la inscripción se hizo por requerimiento expreso del Juez correspondiente.
- Posteriormente, las Oficinas de Registro procederán a conformar el expediente desde la solicitud inicial de registro de la Sentencia de Pertenencia hasta la culminación del trámite consistente en la inscripción del fallo o la apertura del folio de matrícula **por reiteración del Juzgado de conocimiento**.
- Conformado el expediente, este será remitido a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de tierras, para ejercer las acciones pertinentes a que haya lugar.

Si vencido el termino de los treinta (30) días, no hay respuesta por parte del Juez de Conocimiento, se procederá a negar la inscripción con las razones explicadas en la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 2014.

Esta Instrucción Administrativa deberá ser comunicada a la Procuraduría General de la Nación, Delegada Ambiental y Agraria.

Agradecemos su amable atención.


JORGE ENRIQUE VÉLEZ
Superintendente de Notariado y Registro

Proyectó: Jean Pierre Osses Marroquín/Profesional Especializado
Revisó: Jairo Alonso Mesa/Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.
Marcos Jaher Parra Oviedo/Jefe Oficina Asesora Jurídica SNR.
Claudia María Álvarez Uribe/Asesora Despacho Superintendente 

