

INSTRUCCIÓN INTERADMINISTRATIVA No. 15 22 MAY 2018
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

DIRIGIDA A: FUNCIONARIOS, SERVIDORES Y CONTRATISTAS DE LA UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS Y DE LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

ASUNTO: INSTRUCCIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN Y CANCELACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL Y COLECTIVA SOBRE PREDIOS RURALES

1. Antecedentes

Mediante la Ley 387 de 1997¹ se adoptaron las medidas para la prevención del desplazamiento forzado y la atención, protección, consolidación y estabilización socioeconómica de los desplazados por la violencia en Colombia. La administración del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA) se encontraba a cargo del Incora, competencia que fue reasumida por el Incoder.

A su vez, el Decreto 2365 del 7 de diciembre de 2015 ordenó suprimir al Incoder, y dispuso en el parágrafo 1 del artículo 28, que el sistema de información del RUPTA debía ser trasladado, para efectos de su administración, a la Unidad de Restitución de Tierras.

¹ Artículo 199.- *De las instituciones.* Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 1660 de 2007. Las instituciones comprometidas en la Atención Integral a la Población Desplazada, con su planta de personal y estructura administrativa, deberán adoptar a nivel interno las directrices que les permitan prestar en forma eficaz y oportuna la atención a la población desplazada, dentro del esquema de coordinación del Sistema Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada.

Las instituciones con responsabilidad en la Atención Integral de la Población Desplazada deberán adoptar, entre otras, las siguientes medidas:

1. El Instituto Colombiano para la Reforma Agraria, Incora, adoptará programas y procedimientos especiales para la enajenación, adjudicación y titulación de tierras, en las zonas de expulsión y de recepción de la población afectada por el desplazamiento forzado, así como líneas especiales de crédito, dando prelación a la población desplazada.

El Incora llevará un registro de los predios rurales abandonados por los desplazados por la violencia e informará a las autoridades competentes para que procedan a impedir cualquier acción de enajenación o transferencia de título de propiedad de estos bienes, cuando tal acción se adelante contra la voluntad de los titulares de los derechos respectivos.

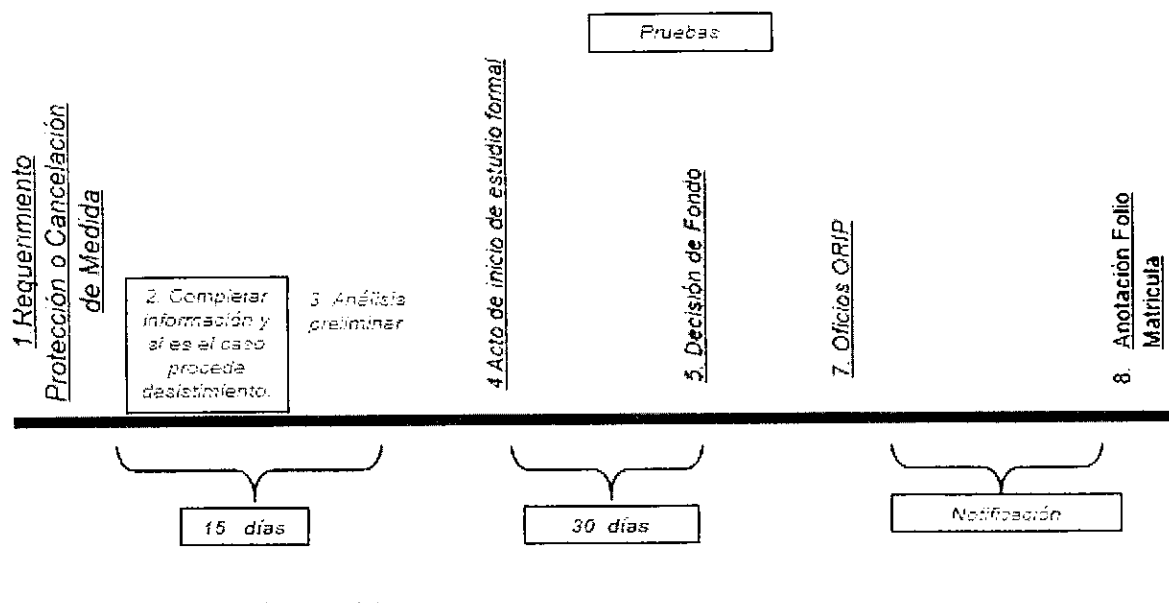
A

La Corte Constitucional, mediante Auto 373 de 2016, en el marco del seguimiento a la sentencia T 025 de 2004, ordenó a la Unidad de Restitución de Tierras la creación de un mecanismo que permita la articulación de la política de protección, con la de restitución de tierras.

Mediante el Decreto 2051 de 2016, se reglamentaron aspectos relacionados con el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA) armonizándolo con el registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente y señala la obligación de establecer las directrices que permitan la correcta y eficiente administración del RUPTA.

Conforme a lo anterior, la Unidad de Restitución de Tierras expidió la Resolución 306 de 2017² "Por la cual se establece un mecanismo de articulación de las rutas de protección de predios, vía inscripción en el RUPTA, con la política de restitución de tierras conforme a lo dispuesto en la orden séptima del auto 373 de 2016, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 del Decreto 2365 de 2015, con el fin de regular y precisar el procedimiento para la adecuada administración del Sistema de Información RUPTA en los términos relacionados en el parágrafo 1 del artículo 28 del Decreto 2365 de 2015".

A continuación se presentan, de manera general, las directrices establecidas por la Unidad de Restitución de Tierras en dicho acto administrativo:



² El artículo 19 de la Ley 387 de 1997 habilita a la administración, esta vez en cabeza de la Unidad de Restitución de Tierras Abandonadas y Despojadas, para adoptar directrices internas que le permitan atender de manera eficaz y oportuna a la población desplazada.

Por otra parte, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos prestan el servicio público registral, conforme al procedimiento consagrado en la Ley 1579 de 2012. Para el trámite que nos atañe, se inicia cuando la Unidad de Restitución de Tierras informa a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que ingresó un predio rural al sistema de información denominado “Registro Único de Predios y Territorios Abandonados”—Rupta—, por lo que debe impedirse cualquier acción de enajenación o transferencia de títulos de propiedad de estos bienes, cuando tal acción se adelante contra la voluntad de los titulares de los derechos respectivos, o con efectos publicitarios en los casos de poseedores u ocupantes.

Por otro lado, es importante resaltar que el Decreto 2051 de 2016 derogó la ruta de protección colectiva consagrada en el Decreto 2007 de 2001, y asignó la facultad de cancelación de esta medida a la Unidad de Restitución de Tierras, de manera individual.

Por lo anterior, es necesario precisar el procedimiento registral que se debe llevar a cabo para dar cumplimiento a las Leyes 387 de 1997 y 1448 de 2011, al Título I de la Parte 15 del Decreto 1071 de 2015, al Decreto 2051 de 16 de diciembre de 2016, y a la Resolución 306 de 2017, así como a las sentencias y autos proferidos por la Corte Constitucional en relación con el goce efectivo de los derechos de la población desplazada, relacionados con la protección predial.

2. DILIGENCIAMIENTO DEL FORMULARIO DE SOLICITUD DE INGRESO AL RUPTA Y DE CANCELACIÓN DE LA MEDIDA DE PROTECCIÓN

Los funcionarios competentes para recibir y diligenciar los formularios de solicitud de ingreso al Rupta, son: i) Las Direcciones Territoriales de la Unidad de Restitución de Tierras, y ii) Ministerio Público (personeros, defensores y procuradores), quienes deben atender la solicitud que haga el propietario, poseedor u ocupante, que afirme haber abandonado el inmueble por causa de la violencia.

El Ministerio Público puede descargar el formulario a través del enlace de la página de la URT: <https://www.restituciondetierras.gov.co/es/documentacion>

Si la recepción de la información no se realiza por la Unidad de Restitución de Tierras, los funcionarios autorizados procederán a diligenciar el formulario de solicitud, quienes lo remitirán a las Direcciones Territoriales para su correspondiente trámite.

3. INGRESO DEL PREDIO AL REGISTRO ÚNICO DE PREDIOS Y TERRITORIOS ABANDONADOS (RUPTA).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 387 de 1997 y la Resolución 306 de 2017, la Unidad de Restitución de Tierras procederá a iniciar el procedimiento para atender el trámite de solicitud de inscripción de la medida de protección individual, y en caso que proceda la inscripción del predio en el Rupta, expedirá el respectivo acto administrativo.

La Unidad de Restitución de Tierras remitirá, mediante oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde se encuentre ubicado el predio ingresado al Rupta, dos ejemplares del original o uno de ellos en copia especial y auténtica, de la resolución que ordena la inscripción de la medida de protección, junto con la constancia de su ejecutoria, para que los funcionarios de ésta surtan el procedimiento registral correspondiente.

Dentro del trámite administrativo adelantado por la Unidad de Restitución de Tierras, cuando no se tenga conocimiento del número de matrícula inmobiliaria que identifica registralmente el inmueble, se solicitará a la Superintendencia de Notariado y Registro la *Consulta de Índice de Propietarios*³.

En ausencia de información catastral, la Unidad de Restitución de Tierras dejará únicamente la anotación en el RUPTA, como *solicitud de protección sin información institucional georreferenciada*.

Nota: En los anteriores casos se informará a la Agencia Nacional de Tierras para que inicie el proceso de identificación plena del posible predio baldío, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 numerales 5, 11 y 24 del Decreto 2363 de 2015.

4. PROCEDIMIENTO REGISTRAL

4.1 RADICACIÓN

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, una vez recibida la resolución que ordena la inscripción de la medida de protección, junto con la constancia de su ejecutoria, procederá a su radicación atendiendo el

³ Instrumento de consulta creado por la SNR a través del cual se podrá conocer qué bienes inmuebles se encuentran asociados a un número de documento de identificación como cédula de ciudadanía, cédula de extranjería, NIT o pasaporte

número de la resolución o acto administrativo sometido a proceso de registro. Posteriormente asignará el turno correspondiente conforme al procedimiento operativo de la SNR para tales efectos.

Para la de liquidación de los derechos de registro, para las solicitudes de inscripción de medidas de protección, se tendrá en cuenta lo dispuesto por la SNR en las resoluciones anuales de fijación de tarifas registrales (actos considerados como exentos).

4.2 CALIFICACIÓN

El calificador verificará, de manera especial, la información contenida en la resolución de inscripción, y tendrá en cuenta los siguientes aspectos: a) Que coincida con los datos de identificación del predio contenidos en en folio de matrícula inmobiliaria, y b) Que se encuentra debidamente determinado el tipo de relación jurídica que ostenta el beneficiario de la medida preventiva de protección, en caso de ser propietario, o de la medida publicitaria si se trata de poseedor u ocupante.

Cumplidas estas formalidades se continúa con la calificación del acto administrativo.

4.3 DECISIÓN REGISTRAL

➤ INSCRIPCIÓN EN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, procederá a realizar el análisis jurídico del documento, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro, continuando su inscripción, así:

Si el solicitante es el propietario, titular inscrito de derechos, la inscripción se realizará como medida cautelar, impidiéndose la enajenación o transferencia del derecho de dominio que ejerce sobre el bien, a menos que el titular trámite el levantamiento de la medida o medie una decisión judicial o administrativa con competencia para ello. El código registral a utilizar es el **0474** correspondiente a: *"Prohibición de enajenar derechos inscritos en predio declarado en abandono por el titular"*.

Si el solicitante es un poseedor u ocupante, la medida tendrá carácter preventivo y publicitario, para la cual se utilizará el código registral 0927, correspondiente a: *"Predio declarado en abandono por poseedor u ocupante"*

En el aparte de las personas que intervienen en el acto, sólo se indicará: *De: Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas. Lo anterior, con el fin de proteger la integridad de quienes presentan la solicitud.*

➤ **NOTA DEVOLUTIVA**

Cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos determine que el acto administrativo, por el cual se solicita la inscripción de la medida de protección, no se ajusta a las exigencias formales de inscripción de la protección patrimonial a población desplazada, por causa de la violencia, así como las del registro inmobiliario, procederá a proferir **nota devolutiva**; acto contra el cual proceden recursos en vía gubernativa, en los términos del artículo 74 y siguientes de código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

La nota devolutiva será enviada, por la oficina de registro de instrumentos públicos a la Unidad de Restitución de Tierras, mediante oficio.

4.4 CANCELACIÓN DE LA MEDIDA DE PROTECCIÓN

Las solicitudes de cancelación de la medida de protección serán tramitadas por la Unidad de Restitución de Tierras y ordenadas a través de acto administrativo motivado. Emitido éste, la Unidad de Restitución de Tierras remitirá, mediante oficio, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se encuentre ubicado el predio ingresado al Rupta, dos ejemplares en original o uno de ellos en copia especial y auténtica, de la resolución que ordena la cancelación de la medida de protección, junto con la constancia de su ejecutoria, para que los funcionarios de ésta surtan, el procedimiento registral correspondiente.

El código registral establecido para la cancelación de la medida de protección es el 0845, que corresponde a: *“Cancelación de prohibición de enajenar en predio declarado en abandono”*.

Cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos determine que el acto administrativo, por el cual se solicita la cancelación de la medida de protección, no se ajusta a las formalidades propias del registro inmobiliario, procederá a inadmitir la cancelación solicitada, y su decisión le será informada a la Unidad de Restitución de Tierras a través de la correspondiente nota devolutiva, la cual contendrá los fundamentos de hecho y de derecho que dieron origen a la devolución. Así mismo, en este documento se informará de los recursos que procedan contra ella, conforme a lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo (Art. 74 y ss.).

4.5 ARCHIVO

En las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, quedará el original o la copia especial y auténtica del acto administrativo que ordena la inscripción o cancelación de la medida de protección y el documento contentivo de la decisión registral, el cual hará parte de los documentos soportes de las inscripciones en el FMI, que reposan en los archivos de la oficina de registro.

La Unidad de Restitución de Tierras archivará, de manera independiente, copia de los actos administrativos que deciden sobre la inscripción de una medida de protección sobre un inmueble objeto de este requerimiento. El acto administrativo que decida sobre la inscripción de la medida de protección se organizará junto con la copia de la correspondiente decisión registral (constancia de inscripción o nota devolutiva) de acuerdo con el consecutivo Rupta que informa la *Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas*, en cada resolución de ingreso.

Con la finalidad de preservar la identidad y seguridad de las personas⁵ que solicitan la protección de sus derechos patrimoniales, mediante su ingreso a RUPTA, la SNR y la URT, y en atención a que las entidades que suscriben la presente instrucción administrativa forman parte integrante del Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas – SNARIV-, , se abstendrán de expedir copia de los documentos soportes de las solicitudes de protección, aun haya procedido su cancelación, salvo la solicitud que provenga de autoridades judiciales o entidades del Estado con competencia en el tema.

4.6 ENVÍO INFORMACIÓN

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, una vez concluya el procedimiento registral de inscripción o cancelación de la medida de protección, remitirá de manera inmediata a la Unidad de Restitución de Tierras, mediante oficio, el original o copia autentica especial de la resolución que ordenó la inscripción o cancelación de la medida cautelar, con la copia de la decisión registral (constancia de inscripción o nota devolutiva); y a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización , copia de la decisión registral.

5. FINALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE LA MEDIDA DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL

• *Propietarios o titulares con derechos inscritos*

Son aquellos ciudadanos que tienen título de dominio o de falsa tradición inscritos en el folio de matrícula y pueden disponer libremente de los mismos. Al declarar que abandonaron su predio a causa de la violencia

⁵ Artículo 15 Constitución Política y párrafo 1º; artículos 29 y 30 Ley 1448 de 2011.

y fueron ingresados al Rupta, surge con ello la obligación para las autoridades competentes de impedir que esa persona sea constreñida para que enajene o transfiera contra su voluntad el predio.

• *Poseedores y ocupantes*

Son aquellos ciudadanos que no tienen título de dominio sobre el predio y por ende no cuentan con el derecho real de disponer del mismo, en este caso la inscripción será declarativa y publicita que:

- El solicitante declaró que abandonó el predio por causa del conflicto armado interno.
- El predio fue ingresado al Rupta por la Unidad de Restitución de Tierras, como abandonado por causa del conflicto armado interno.

La inscripción de la medida de protección implica que se protege la voluntad del solicitante para transferir el inmueble, y solamente cuando diligencie ante la Unidad de Restitución de Tierras la solicitud de cancelación de dicha medida, podrán inscribirse actos de transferencia del predio protegido.

Por lo anterior, es claro que la inscripción de la medida de protección no implica que el predio queda inembargable o fuera del comercio, lo que se pretende con ello es impedir que el titular del derecho inscrito sea forzado a transferir contra su voluntad el inmueble. (Artículo 19 ley 387 1997).

Para poseedores, ocupantes y anteriores propietarios, la inscripción de la medida de protección no confiere derechos, ni limita derechos del anterior propietario del predio; para estos casos solo tiene un carácter preventivo y publicitario de la solicitud que hace una tercera persona que tiene o ha tenido alguna relación con el inmueble; también sirve como medio probatorio sumario para que pueda reclamar por vía administrativa y judicial el respeto de sus derechos.

Cuando el interesado exhiba en el folio de matrícula inmobiliaria la calidad de comunero, la inscripción se hará como derecho de cuota; esto no impedirá la transferencia de los demás derechos de cuota.

5. PROTECCIÓN COLECTIVA

Como se anunció en la Circular No. 949 de marzo 16 de 2017, publicada por la Superintendencia de Notariado y Registro, ya **no se requieren autorizaciones para la transferencia del derecho de dominio de un predio rural, con medida de protección colectiva**. Lo anterior, de conformidad con el Decreto 2051 de diciembre 15 de 2016, que dejó sin competencias a los Comités Municipales de Justicia Transicional o Comités Municipales, Distritales o Departamentales de Atención Integral a la Población Desplazada por causa de la violencia, para hacer declaratorias de zonas con inminencia de riesgo de desplazamiento forzado, y para expedir autorizaciones para las enajenaciones de predios ubicados en zonas declaradas en desplazamiento o con inminente riesgo de desplazamiento forzado.

Estas autorizaciones para venta fueron reemplazadas por **cancelaciones de la medida de protección colectiva**, ordenadas y expedidas por la Unidad de Restitución de Tierras mediante acto administrativo motivado, el cual será enviado mediante oficio a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de que surta el correspondiente trámite registral.

Al igual que, para la cancelación de la medida de protección individual, el código registral que se utilizará para la cancelación de la medida de protección colectiva es el **0845**, que corresponde a: *"Cancelación de prohibición de enajenar en predio declarada en abandono"*.

Así mismo, se procederá en lo referente al trámite para el "archivo" y "envío de información".

Conforme se encuentra mencionado en el Artículo 2.15.1.8.5 del Decreto 2051 de 15 de diciembre de 2016, por el cual se adicionó el Capítulo 8 al Título 1 de la Parte 15 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, sobre la "Armonización de los requerimientos de protección", se fijó la competencia en la Unidad de Restitución para resolver las solicitudes de protección colectiva. Al respecto, en la norma citada se dispuso lo siguiente: (...) *"En aquellos eventos en que los referidos Comités hayan solicitado a las oficinas de instrumentos públicos abstenerse de inscribir actos de enajenación o transferencia a cualquier título de los bienes rurales relacionadas con la declaratoria de riesgo inminente, será la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas la competente para tramitar la cancelación de dicha inscripción, si a ello hubiere lugar."*(...)⁶

La presente instrucción administrativa conjunta se expide para el atender el trámite Rupta.

AIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente de Notariado y Registro
RICARDO SABOGAL URREGO
Director General de la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas

Proyectó: Camilo Terreros

Aprobó: Claudia Patricia Correal Melo. Directora Jurídica Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas

Aprobó: Horacio Muñoz. Asesor Dirección General

Revisó: Patricia García Díaz y Helga Inés Díaz Carrillo / SDPRFT

Aprobó: Carlos Alberto Marín Ariza, Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización

Aprobó: Daniela Andrade Valencia, Jefe Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro

⁶ Decreto 2015 de 2016.