Resolución No 133
(16 de Agosto de 2023)

Expediente N° 2023-270-AA-006

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA"

LA REGISTRADORA SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCAÑA (NORTE DE SANTANDER)

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012; artículos 42 y 43 de la ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE,

I. ANTECEDENTES

1. A través de, auto de inicio de actuación administrativa de fecha 18 de noviembre de 2022 Se inició por parte de la oficina de instrumentos públicos actuación administrativa de oficio, tendiente a definir la verdadera y real y situación jurídica del inmueble identificado con matricula inmobiliaria número 270-10300 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ocaña, expediente 2022-270-AA-006

2. Mediante auto de fecha 28 de diciembre de 2022 se decretaron pruebas

Habiéndose agotado las etapas previas, la actuación se encuentra al Despacho para decidir.

II. PRUEBAS

Se tuvieron como pruebas de oficio las siguientes:

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 270-10300
2. Copia de escritura pública No 1410 de 10 de agosto de 2022.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Con el fin de revisar sí las anotaciones que reposan en el folio de matrícula inmobiliaria 270-10300 se ajustan a la ley y a las instrucciones administrativas vigentes, este despacho inicia de oficio la presente actuación administrativa, observando que en el folio antes citado se encuentran registradas con fecha 2 de mayo de 2005 en anotaciones 004 y 005 Declaratoria de Zona de Riesgo de Inminente Desplazamiento y Prevención Registradores abstenerse de inscribir actos de enajenación o transferencia a cualquier título de bienes rurales. Decreto 2007 de 200, según Acta 040 Expedida por el Comité Departamental de Atención a la población Desplazaba del Departamento Norte de Santander, así:

Anotación: Nº 4 del Folio #270-10300

Radicación	2005-2120	Del	02/5/2005
Doc	ACTA 040	Del	09/7/2002
Oficina de Origen	GOBERNACION DEL NORTE DE SDER	De	CUCUTA
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	DECLARATORIA ZONA DE RIESGO INMINENTE DE DESPLAZAMIENTO	Naturaleza Jurídica	0352
Modalidad			
Comentario			

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE	COMITE DEPARTAMENTAL DE ATENCION A POBLACION DESPLAZADA - NIT 1598	Participación

Anotación: Nº 5 del Folio #270-10300

Radicación	2005-2120	Del	02/5/2005
Doc	ACTA 040	Del	09/7/2002
Oficina de Origen	GOBERNACION DEL NORTE DE SDER	De	CUCUTA
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	PREVENCION REGISTRADORES ABSTENERSE DE INSCRIBIR ACTOS DE ENAJENACION O TRANSFERENCIA A CUALQUIER TITULO DE BIENES RURALES.DECRETO 2007 DE 2001	Naturaleza Jurídica	0470
Modalidad			
Comentario			

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE	COMITE DEPARTAMENTAL DE ATENCION A POBLACION DESPLAZADA - NIT 1598	Participación

Anotación: Nº 6 del Folio #270-10300

Frente a dichas anotaciones, el Decreto 2007 de 2001, que reglamentó la Ley 387 de 1997 señaló lo siguiente:

"ARTÍCULO 1º. DECLARATORIA DE LA INMINENCIA DE RIESGO DE DESPLAZAMIENTO O DE DESPLAZAMIENTO FORZADO EN UNA ZONA Y LIMITACIONES A LA ENAJENACIÓN O TRANSFERENCIA A CUALQUIER TÍTULO DE BIENES RURALES. Con el objeto de proteger la población de actos arbitrarios contra su vida, integridad y bienes patrimoniales, por circunstancias que puedan originar a hayan originado un desplazamiento forzado; el Comité Municipal, Distrital o Departamental de Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia, declarará mediante acto motivado, la inminencia de riesgo de desplazamiento o de su ocurrencia por causa de la violencia, en una zona determinada del territorio de su jurisdicción, procediendo a:

1. Identificar a los propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes, ubicados dentro de la respectiva zona de desplazamiento, estableciendo en lo posible, el período de vinculación de cada uno de ellos con el respectivo inmueble (...)

2. Informar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, sobre la declaratoria de zona de riesgo inminente de desplazamiento o de desplazamiento forzado, señalando a los propietarios o poseedores de predios rurales que pudieren resultar afectados por tales situaciones, y solicitándole ***abstenerse de inscribir actos de enajenación o transferencia a cualquier titulo de los bienes rurales referidos, mientras permanezca vigente esta declaratoria, salvo que se acredite el cumplimiento previo de los requisitos especiales que se establecen en el artículo 4to del presente decreto****.*

(...)

PARÁGRAFO 1o. Una vez el Comité establezca que cesaron los hechos que originaron la declaratoria de zona de inminencia de riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, lo cual consignará en acta, oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y al INCORA, levantando el impedimento a la libre enajenación, transferencia o titulación de bienes rurales.

PARÁGRAFO 2o. La Superintendencia de Notariado y Registro vigilará que los Registradores de Instrumentos Públicos, exijan el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 4to del presente decreto, en forma previa a la inscripción de enajenaciones o trasferencia de bienes rurales, en zonas de inminencia de riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos informarán a la Red de Solidaridad Social, cada seis meses, de lo ocurrido en el período correspondiente.

ARTÍCULO 4o. REQUISITOS ESPECIALES PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES RURALES. Los propietarios de los inmuebles ubicados dentro de las zonas rurales declaradas como de riesgo inminente de desplazamiento o de desplazamiento forzado por la violencia, que deseen transferir el derecho de dominio sobre los mismos, antes de que cesen los efectos de esta medida, deberán obtener del Comité Municipal, Distrito, o Departamental de Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia, autorización para enajenar el inmueble; o podrán transferirlo al Incora, en aplicación de lo señalado en el inciso cuarto del numeral 1 del artículo 19 de la Ley 387 de 1997, evento en el cual, no se requiere de la autorización del Comité. El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá inscribir el acto de enajenación o transferencia, cuando se le presente la autorización del Comité, la cual deberá incorporarse al contrato o acto de transferencia del derecho sobre el predio, o cuando la transferencia se haga a favor del Incora."

Por otra parte, el gobierno nacional a través del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural expide el día 26 de mayo de 2015 el Decreto 1071 de 2015, el cual en su capítulo 8, artículos 2.15.1.8.1. y subsiguientes, reglamenta los aspectos relacionados con el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA).

De igual forma, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, expide el Decreto número 2051 de diciembre 15 de 2016, con el cual "adiciona un Capítulo al Título 1 de la parte 15 del Decreto 1071 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo, Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en lo relacionado con el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados - RUPTA y a través del artículo 2 de dicho decreto, se derogan los artículos 2.14.14.1 con sus parágrafos a excepción del número 3; 2.14.14.2, 2.14.14.3 y 2.14.14.4 del Decreto 1071 de 2015, los cuales hacían referencia la protección de predios rurales por RUPTA colectiva y a los requisitos especiales para la enajenación de dichos predios.

Lo anterior significa que a partir del 16 de diciembre de 2016, los Comités Municipales de Justicia Transicional o Comités Municipales, Distritales o Departamentales de Atención Integral a la Población Desplazada por causa de la violencia, perdieron competencia para hacer las declaratorias de zonas con inminente riesgo de desplazamiento forzado, así como para expedir las respectivas autorizaciones para las enajenaciones de predios ubicados en zonas declaradas en desplazamiento o con inminente riesgo de desplazamiento forzado, por los citados comités y dichas autorizaciones para ventas, fueron reemplazadas por cancelaciones de la medida de protección colectiva, expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas, mediante acto administrativo, conforme a lo señalado en el artículo 2.15.1.8.5 del Decreto 2051 de 2016, que determina:

"Armonización de los requerimientos de protección. Las personas identificadas por los Comités Municipales, Distritales o Departamentales de Atención Integral a la Población Desplazada por causa de la violencia, o por los Comités Municipales, Distritales o Departamentales de Justicia Transicional en las declaratorias de zonas de inminencia de riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, serán consideradas como requirentes de protección de predios abandonados forzosamente y podrán ser incluidos en el RUPTA. En aquello 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 relacionados 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."

Así mismo la instrucción administrativa 15 del 22 de mayo de 2018 dispuso:

"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

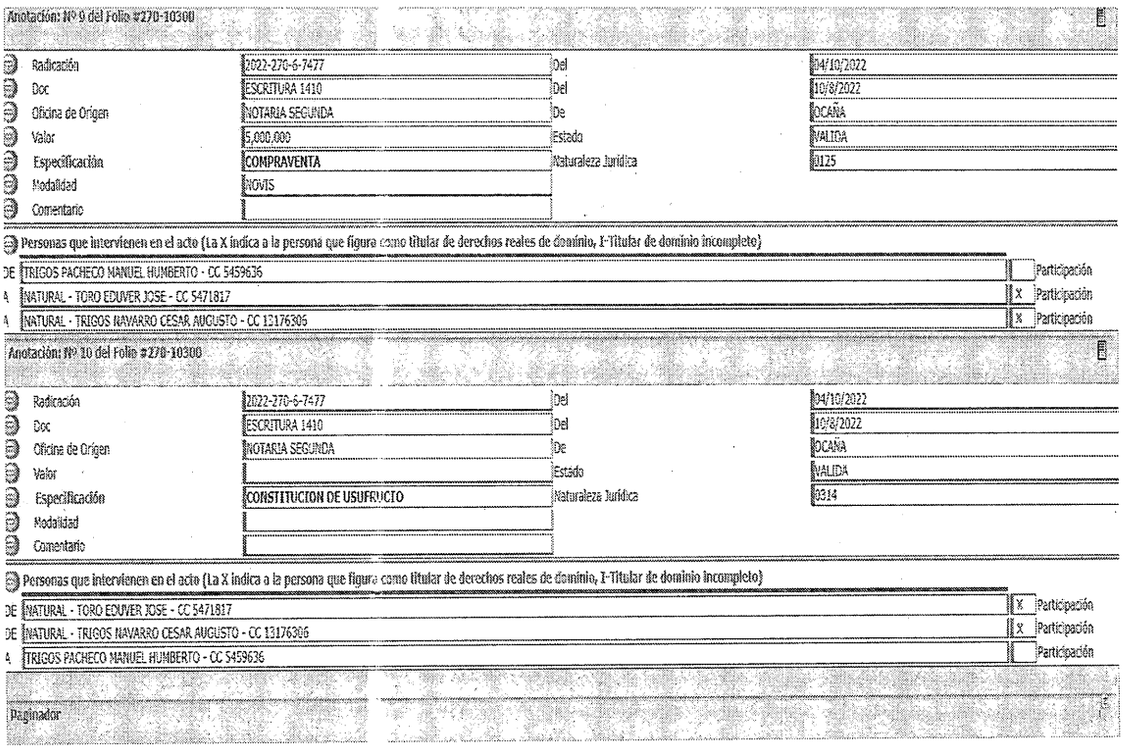
surtan, el procedimiento registral correspondiente. El código registral establecido para la cancelación de la medida de protección es el 0845, que corresponde a: "Cancelación de prohibición de enajenar en predio declarado en abandono". Cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos determine 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.)."

Y con referencia a la medida de protección colectiva señaló la mencionada circular o siguiente:

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

En este orden de ideas, aterrizando al caso bajo estudio, se observa que en el folio de matrícula inmobiliaria No 270-10300 se registró en anotaciones 9 y 10 la Escritura Pública No 1410 del 10 de Agosto de 2022, de la Notaría 2 de Ocaña que contiene en acto de Compraventa De: Trigos Pacheco Manuel Humberto A: Toro Eduver José y a Trigos Navarro Cesar Augusto, así como el acto de constitución de usufructo a favor de Trigos Pacheco Manuel Humberto:



Anotación: Nº 9 del Folio #270-10300

Radicación	2022-270-6-7477	Del	04/10/2022
Doc	ESCRITURA 1410	Del	10/8/2022
Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	OCAÑA
Valor	5,000,000	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
Modalidad	NOVIS		
Comentario			

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE	TRIGOS PACHECO MANUEL HUMBERTO - CC 5459636		Participación
A	NATURAL - TORO EDUVER JOSE - CC 5471817	X	Participación
A	NATURAL - TRIGOS NAVARRO CESAR AUGUSTO - CC 13176306	X	Participación

Anotación: Nº 10 del Folio #270-10300

Radicación	2022-270-6-7477	Del	04/10/2022
Doc	ESCRITURA 1410	Del	10/8/2022
Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	OCAÑA
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	CONSTITUCION DE USUFRUCTO	Naturaleza Jurídica	0314
Modalidad			
Comentario			

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE	NATURAL - TORO EDUVER JOSE - CC 5471817	X	Participación
DE	NATURAL - TRIGOS NAVARRO CESAR AUGUSTO - CC 13176306	X	Participación
A	TRIGOS PACHECO MANUEL HUMBERTO - CC 5459636		Participación

Paginador

De igual forma, encuentra el despacho que el inmueble fue adquirido según anotación 008 por Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia y si bien es cierto, la misma sanea la tradición y su registro es viable (por tratarse de una orden judicial en la que se debió haber analizado no sólo las medidas que tenía el predio, sino también, la procedencia o no de la declaración judicial de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio); ha de tenerse en cuenta que al conservar el bien la característica de rural, la medida de protección colectiva continuó vigente, máxime cuando no existió en la sentencia pronunciamiento expreso sobre dicha medida de protección.

No ocurre lo mismo con las anotaciones 009 y 010 del folio de matrícula inmobiliaria que contienen los actos de Compraventa y constitución de usufructo; ya que tal y como se mencionó en el recuento normativo antes expuesto, para el registro de dicho actos era necesario realizar previamente la cancelación de la medida de protección colectiva que reposa en las anotaciones 4 y 5 del folio de matrícula inmobiliaria No 270-10300; cuestión que se desconoció en el presente caso, pues revisados los antecedentes registrales no reposa acto administrativo de cancelación de la medida de protección colectiva expedido por la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas, conforme a lo señalado en el artículo 2.15.1.8.5 del Decreto 2051 de 2016.

En este orden de ideas existe una inconsistencia registral que se debe subsanar, por cuanto el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, prevé, entre otras cosas, que los errores de registro no crean derecho, y que toda inscripción "manifiestamente ilegal" se puede enmendar previo agotamiento del trámite de una actuación administrativa, sin necesidad de solicitar autorización expresa y escrita del afectado; así mismo, el artículo 49 de ese estatuto, prevé que la forma de abrir y llevar los folios de matrícula inmobiliaria, debe ser tal, que estos siempre reflejen la verdadera situación jurídica del inmueble correspondiente.

Lo anterior de acuerdo a lo plasmado en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 que expresa: "*Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:*

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley. (...)"

Por las anteriores consideraciones, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Dejar sin valor ni efecto jurídico en el folio de matrícula inmobiliaria No 270-10300 las anotaciones No. 009 y 010 dejando las salvedades de Ley (Arts. 59 Ley 1579 de 2012), por los motivos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución a los siguientes terceros determinados: señores EDUVER JOSE TORO identificado con la cedula de ciudadanía No. 5.471.817, CESAR AUGUSTO TRIGOS NAVARRO identificado con la cedula de ciudadanía No. 13.176.306 y MANUEL HUMBERTO TRIGOS PACHECO identificado con la cedula de ciudadanía No. 5.459.636, de no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, tal como se estípula en los artículos

68 y 69 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1.437 de 2011), así mismo se notificará del contenido de la presente, a todas aquellas personas que se crean con derecho a intervenir en la actuación, para lo cual se publicará esta providencia en el Diario Oficial o en su defecto en medio masivo de comunicación (Art. 73 del C.P.A.C.A.), informándoles que contra el presente acto administrativo, proceden los recursos de reposición y/o apelación dentro de los diez días siguientes a su notificación, (artículos 76 y siguientes C.P.A.C.A).

TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

CUARTO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Ocaña N.S., y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los **10 días** siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 Ibídem)

QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ocaña, Norte de Santander a los diecinueve (19) días del mes de agosto del año dos mil Veintitrés (2023).

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ocaña, Norte de Santander a los dieciséis (16) días del mes de Agosto del año dos mil veintitrés (2023).

LINNETTE ANDREA GUTIÉRREZ GONZÁLEZ
Registradora Seccional de I.P.
Ocaña N. S.