



Parques Nacionales Naturales de Colombia
Oficina Asesora Jurídica

MEMORANDO

OAJ

19 NOV 2012

19 NOV. 2012

PARA: LUCIA CORREA VIVAS
Coordinadora Grupo de Gestión e Integración del SINAP

DE: CONSTANZA ATUESTA CEPEDA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

ASUNTO: Observaciones documento Programa de Políticas Públicas- Inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos

Estimada Lucía

Atendiendo al Memorando SGM- GGIS No. 525 del 30 de octubre del año en curso, esta Oficina a continuación procede a exponer algunas observaciones en relación al capítulo denominado "5. Inscripción en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos" del documento preliminar "Áreas Protegidas, Herramientas Técnicas para su Planeación y Manejo en el Ámbito Regional, en los siguientes términos:

En lo que respecta al documento y específicamente a la parte en la que se hace referencia al Estatuto Registral, es necesario actualizar dicha norma, esto teniendo en cuenta que mediante la Ley 1579 de 2012 se expidió el Nuevo Estatuto de Registro, el cual prevé, que el Registro Inmobiliario está compuesto entre otros por la matrícula inmobiliaria¹, folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4^o², referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

¹ Artículo 7° *Elementos constitutivos*. El archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita.

² Artículo 4° *Actos, títulos y documentos sujetos al registro*. Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;
- b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;
- c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

*Febr 9
14-11-17.*

Por otro lado y si bien, de conformidad con los principios que rigen el sistema registral, el folio de matrícula debe reflejar la verdadera situación del inmueble, no siempre los actos o contratos contenidos en las anotaciones son los que nos indican la verdadera situación jurídica de un inmueble, al respecto, es de aclarar, que esa presunción de veracidad y exactitud admite prueba en contrario, en éste sentido, el artículo 60 del Nuevo Estatuto Registral, establece la procedencia de la corrección, previa actuación administrativa, cuando una inscripción se efectuó con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, lo anterior en virtud de que el error cometido en registro no crea derecho.

Consideramos importante resaltarlo, teniendo en cuenta que en los Diagnósticos Registrales que esta Entidad ha realizado en el marco del Convenio suscrito con la Superintendencia de Notariado y Registro, se han tenido que solicitar el inicio de procesos administrativos con el objeto de que el folio refleje la real situación.

Asimismo, es necesario precisar que conforme de los artículos 202 y siguientes del Código de Recursos Naturales Renovables se reguló lo concerniente a las áreas forestales y las áreas de reserva forestal, señalando que tanto unas como otras, podrían ser protectoras, productoras y protectoras-productoras, categoría esta última que desapareció en virtud de lo dispuesto a través del artículo 204 de la Ley 1450 de 2011, lo cual no se menciona cuando se hace referencia al tema.

Se hace mención, cuando se habla de las afectaciones que los propietarios privados impongan sobre los inmuebles de propiedad privada, para ser inscritas en el marco de los códigos establecidos por la Superintendencia de Notariado y Registro, a las Reservas Naturales de la Sociedad Civil, frente a lo cual se hace necesario señalar que el el registro de una RNSC surge de la necesidad, del querer del propietario de un inmueble de conservar todo o parte de él cuando este conserve o mantenga muestras de ecosistemas naturales; parte entonces de la voluntariedad del mismo, de limitar los usos de su predio, pero esta limitación no son de aquellas que restrinjan los atributos de su propiedad, pues esto solo lo establece para definir ciertas actividades que desean se realicen para mantener y/o lograr unas condiciones especiales de conservación.

En este sentido la constitución de un inmueble y su posterior registro como reserva natural de la sociedad civil, no implica una limitación a la propiedad y no debe por tanto ser inscrita en los folios de matrícula respectiva. Una vez culminado el proceso de registro de una Reserva Natural de la Sociedad Civil cumpliendo los requisitos contenidos en el Decreto reglamentario No. 1996 de 1999, la administración está dando fe y aprobando un acto voluntario del particular el cual se traduce en destinar bajo iniciativa propia para su uso sostenible, preservación o restauración con vocación de largo plazo, un inmueble de su propiedad, del mismo modo la ley lo faculta para que en cualquier momento solicite la cancelación del registro de la Reserva Natural de la Sociedad Civil^[2].

[2] Decreto 2372 de 2010
(...)" Artículo 18. Registro de Reservas Naturales de la Sociedad Civil. Los propietarios privados que deseen que los predios destinados como reserva natural de la sociedad civil se incluyan como áreas integrantes del SINAP, deberán registrarlos ante la Unidad Administrativa Especial del Sistema de



Parques Nacionales Naturales de Colombia
Oficina Asesora Jurídica

Bajo estos presupuestos, la Reserva Natural de la sociedad Civil, no ostenta de ninguna manera afectaciones de orden legal como limitaciones al dominio o al uso, toda vez que el simple acto de registro del predio no genera la obligación al propietario particular de acudir ante la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos a solicitar la inscripción del acto administrativo mediante el cual la cual registra la existencia de la Reserva.

Asimismo, debe aclararse que no es acertado manifestar que conforme al artículo 32 del Decreto 2372 de 2010, también debe inscribirse el acto administrativo que adopta el Plan de Manejo, lo que establece dicha disposición como objeto de inscripción en las Oficinas de Instrumentos Públicos es el acto administrativo mediante el cual se reserva, delimita, declara o sustrae un área protegida pública.

Debe tenerse en cuenta que el Plan de Manejo constituye es el instrumento de planificación que orienta la gestión de conservación de las áreas protegidas y su construcción debe tener como punto de partida las previsiones contenidas en el acto administrativo de reserva, delimitación y declaración en razón a la categoría de manejo definida y los usos actividades permitidas, pero la afectación se produce en razón de la declaratoria del área protegida

Ahora bien, y atendiendo la experiencia de Parques Nacionales Naturales en el procedimiento de inscripción de la limitación de dominio en la matrícula inmobiliaria de los predios que se encuentran al interior de las áreas del Sistema de Parques Nacionales que la respectiva solicitud se acompañe de la elaboración de los respectivos conceptos técnicos los cuales deben contener:


- ✓ Identificación del predio con; nombre del predio, Cédula Catastral, Folio de matrícula, Nombre del Propietario.
- ✓ Ubicación del predio con respecto al límite escala 1:100.000 del área protegida.
- ✓ Afectación total o parcial del predio con sus respectivas áreas y porcentajes.

Ahora bien, en el marco de este proceso, es importante aclarar y establecer el procedimiento para la afectación de los predios que se encuentran parcialmente al interior de las áreas protegidas. Esto en consideración a que si bien los ciudadanos están obligados a soportar cargas derivadas del ejercicio de las funciones administrativas, como lo es, en este caso, la afectación por causa de categorías ambientales y las limitaciones al derecho de dominio que del acto de la declaratoria se derivan, estas solo procederían respecto a la parte del predio que se encuentra al interior del área protegida.

*Parques Nacionales Naturales. Así mismo, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, podrán solicitar la cancelación del registro para retirar el área del SINAP.
El registro de estas áreas protegidas se adelantará de conformidad con lo previsto en el Decreto 1996 de 1999, o la norma que la modifique, derogue o sustituya.*

Como posibles soluciones, se sugiere, la inscripción en el folio de matrícula de la afectación parcial sobre el porcentaje del predio que se encuentra al interior del área protegida o el desenglobe del predio, previo a la solicitud de la afectación, teniendo en cuenta que una vez revisada la normatividad ambiental no se encuentra prohibición alguna sobre el procedimiento de desenglobe.

Cordialmente,



CONSTANZA A. TUESTA CEPEDA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Beatriz Josefina Niño Endara/Laura Cristina Rodríguez