

AREA PROTEGIDA:

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN REGISTRO.

GUIA PARA LAS AP ANTE LA ORIP.

RUTA PARA REGISTRO DE AREAS PROTEGIDAS, REGIONALES Y LOCALES DEL SIRAP MACIZO COLOMBIANO

Acerca de las restricciones al derecho de propiedad: “No puede decirse por consiguiente, en sana lógica, que las limitaciones o las interpretaciones distintas de la propiedad o del dominio, desnaturalizan o desconozcan sus existencia, pues existe tan realmente el derecho de propiedad pleno, como el derecho del que sólo ejerce la propiedad como usufructuario o como simple arrendador, o con cualquier otra limitación”.
Uribe Botero. (Ob, cit, pág. 25).

Coordinador: Tobias Balanta. Secretario Ejecutivo Comisión
Interventora: Martha Salazar. CVC.
Contratista: Hugo Aristizabal Ossa.
Santiago de Cali. Marzo 2009

DESARROLLO DEL TEMA

DESARROLLO DEL TEMA

- **#1. Etapa en Procedimiento de Inscripción en Registro de un Area Protegida.**
- Qué significa esta etapa en la Ruta Metodológica de la Inscripción? (Macizo. Afectaciones. Actividades de las Oficina de Registro.)
- **Cómo se define el SIRAP - Macizo** como: *“El conjunto de todas las áreas protegidas de la región del Macizo Colombiano de carácter público, privado y comunitario en los niveles de gestión nacional, regional y local, que vinculan diferentes actores, estrategias e instrumentos de gestión, para contribuir como un todo al cumplimiento de los **objetivos de conservación** de la naturaleza en la región y del país, en especial la **conservación de la biodiversidad y la protección de la oferta y regulación hídrica, en el marco del desarrollo sostenible”***
- **Que es el registro?** El registro de documento público, *“es un acto solemne que requiere para su validez ciertos requisitos que, cuando se omiten, entrañan la nulidad del acto”*.

DESARROLLO DEL TEMA

- **Cuáles son los títulos sujetos a registro?** Por mandato legal se indican los siguientes:
 - *“1. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación, o extinción del derecho de dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario.*
 - *“2, Los actos, contratos y providencias que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones”.*
- **Cómo se entiende en este procedimiento de inscripción la Afectación de las Areas por “causas ambientales”?** Considerando que existe una Circular de la Superintendencia de Notariado y Registro, que es informativa, entonces, ella se deberá considerar en relación a la apreciación de temas relacionados con la inscripción del respectivo acto jurídico que contiene la declaratoria de un área protegida o de un área que deberá ser objeto de especial protección ambiental, y por lo tanto, de su afectación por unas “*causas ambientales*”, que la caracterizan y, para cuyo entendimiento se han establecido varias definiciones de categorías de manejo que han sido identificadas, y que sugerimos consultar en las Tablas.



Qué elementos debemos se deben conocer del Registro y cómo opera la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos? En sus fundamentos nuestro sistema de registro inmobiliario está contenido en el Decreto Ley 1250 de 1970, que derogó el título 43 del libro 4º del Código Civil, bajo estos elementos:

- **Servicio.** El registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se presta por funcionarios públicos en la forma establecida en la ley y para los fines y efectos consagrados en las disposiciones legales, de conformidad con el artículo 1º del decreto 1250.
- **Reglamentación.** Dicha norma, reglamentan la forma de registrar los instrumentos susceptibles de registro en los artículos 22 y siguientes.
- **Atención a la etapa de Calificación.** Para los fines de una consulta interesa analizar esta etapa, en cuanto que corresponde al estudio y análisis previo a que deben ser sometidos los títulos presentados a inscripción, con el fin de determinar si procede o no su ingreso al registro inmobiliario. Sobre este tema de la calificación, la doctrina nacional indica que el:

- **Atención a la etapa de Calificación.** Para los fines de una consulta interesa analizar esta etapa, en cuanto que corresponde al estudio y análisis previo a que deben ser sometidos los títulos presentados a inscripción, con el fin de determinar si procede o no su ingreso al registro inmobiliario. Sobre este tema de la calificación, la doctrina nacional indica que el:
- ***El Examen:*** “Consiste en el examen del documento para efecto de comprobar si cumple con los requisitos formales de ley de los antecedentes registrales para determinar si existen causales legales que impidan el registro.
- ***Aceptación.*** “Si el registro procede se consignará en la hoja de calificación las inscripciones pertinentes, determinando su naturaleza jurídica, e indicando la columna (s) y las personas que intervienen en el acto.
- ***Negación.*** “Si el documento no cumple con las formalidades legales o existe causal que impida su registro, se niega la inscripción y el documento queda a disposición del usuario con el objeto de que subsane las irregularidades”.

#2. Radicación de la Documentación - A.P.

Cómo se hace?. Los pasos del Registro de Títulos?.

- **Cómo se hace radicar la documentación para inscripción de un Area Protegida y los pasos que se surten ante la Oficina de Registro?** Este Procedimiento de Inscripción de la Declaratoria de un Area Protegida ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, comprende las etapas, que se revisarán a continuación:
 - **1.1. La Radicación. Presentación.**
- Recibido el título o documento en la oficina de registro, se procederá a su radicación en el ***Libro Diario Radicador***, con indicación de los siguientes datos:
 - La fecha y hora de su recibo,
 - El número de orden sucesivo anual,
 - La naturaleza del respectivo título, fecha, oficina y lugar de origen.
 - A la persona que presente el título para su registro, se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden. Circunstancias que igualmente se anotarán en el ejemplar que será devuelto al interesado, y en la copia destinada para el archivo de la oficina de Registro. (Decreto 1250/1.970, art. 23).

• 1.2. La Calificación y Revisión.

- Hecha la radicación, el documento pasará a la sección jurídica de dicha oficina de Registro para efecto de su **examen y de su calificación**. Allí en formulario especial y contando con la firma del funcionario correspondiente, se señalarán las **inscripciones** a que dé lugar, referidas a las respectivas secciones o columnas del folio. (Decreto 1250/1.970, art. 24).
- El mencionado **formulario de calificación**, contendrá impresas las distintas clases de títulos que puedan ser objeto de registro, clasificados por su naturaleza jurídica y sección o columna a que corresponden, y un espacio para señalar la orden de la inscripción y el número de la radicación.

- Si el **título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades** que deban ser registrados, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente. **Un Ejemplo.** Tratándose de un contrato de compraventa cuyo precio se quedó a deber parcialmente y en el que para garantía del pago se constituyó hipoteca sobre el inmueble, en el formulario de calificación se indicará que en la matrícula deberá inscribirse la tradición a que da lugar la compraventa, así:

- En la primera columna (modos de adquisición):
- La hipoteca, en la segunda columna (gravámenes); y
- La condición resolutoria aparente, en la tercera columna (limitaciones del dominio). (Ver Decreto 1250/1.970, art. 25).

- **1.3. La Inscripción.**

- Hecha la calificación, el título pasará a la **sección de inscripción para su registro**, de conformidad con la orden dada por la sección jurídica. (Decreto 1250/1.970, art. 26 y 27). Inscripción que se hará siguiendo con todo rigor el **orden de radicación**, con anotación en el folio, en las correspondientes secciones o columnas, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del **Diario Radicador** y la indicación del año con sus dos cifras terminales.

- **Enseguida se anotará** la fecha de la inscripción, la naturaleza del título: escritura, sentencia, oficio, resolución, etc., como su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables. (Decreto 1250/1.970, art. 30).

- **1.4. La Constancia de Inscripción.**

- Cumplida la inscripción, de ella **se dejará constancia** tanto en el ejemplar del título que se devolverá al interesado, como en la copia destinada al archivo de la oficina, con expresión de su fecha, número de orden en el Libro Radicador, código distintivo del folio de matrícula en que fue inscrito y columna o columnas de aquel donde se hizo la inscripción. Acto seguido **se anotará en los índices, y se guardará la copia en el archivo.**
- Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto del registro, aquel regresará a la **sección de radicación**, para que allí, en la columna sexta del **Libro Diario Radicador**, y en seguida de la radicación, se escriba el folio y la fecha en que fue registrado, y se devuelva al interesado, bajo recibo. (Decreto 1250/1.970, arts. 28 y 29).

#3. Presentación del Acto Jurídico de Creación del Área Protegida. En qué consiste, qué efectos tiene, que finalidades pretende?

- **Qué efecto tiene la creación de un área protegida respecto de la “afectación”?** Conforme a Circular de la Superintendencia de Notariado y Registro, la finalidad de los códigos: **#0345**, que versa sobre la Afectación por Causa de Categorías Ambientales y **#0823**, sobre la cancelación de la Afectación por esas mismas causas, está referida al hecho de que la autoridad ambiental puede hacer uso de ellas en los casos en que las normas vigentes, entre ellas, las de creación o declaratoria de dichas figuras ambientales de áreas protegidas, ordenen o requieran para los efectos de su publicidad ante terceros, la inscripción de la afectación causada a los inmuebles en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria ante las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de jurisdicción del área de ubicación de los predios.
- **Cuáles son las Finalidades de Información en la Ruta Guía de la Inscripción ante la Oficina de Registro, acerca del acto jurídico de creación de un área protegida?** En cuanto a las finalidades en nuestras consideraciones, destacamos:
 - **Articular** los esfuerzos de las personas involucradas en la gestión.
 - **Participar** en el mejoramiento de la aplicación de las normas legales.
 - **Propiciar** la difusión adecuada de las normas de protección ambiental.

- 
- **Facilitar** el seguimiento del cumplimiento de la normatividad ambiental.
 - **Determinar** posibles impactos en relación a las causales de afectación.
 - **Señalar** lo conceptual, que identifica las áreas protegidas en el país.

 - **Qué se pretende con estos desarrollos de la información?** Para efectos de su aplicación se deberá considerar en este sentido, que el objetivo básico que se pretende con el presente aporte, es el de poder dotar a los funcionarios y servidores públicos e, incluso a los ciudadanos que lo requieran, de una información básica en estas materias, ya que se ha considerado del todo necesaria para facilitar la comprensión de la dinámica propia del trámite que se surte ante la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Los desarrollos anteriores, operan ante el hecho de la respectiva Inscripción en matrícula inmobiliaria de un determinado acto jurídico administrativo:
 - Que declara una determinada Área como Protegida o,
 - En la que haya necesidad de adoptar unas especiales medidas de protección ambiental y de los recursos naturales,
 - Todo ello, para el efecto de poder entender sus efectos como lo indica, por vía de ejemplo, la ley de biodiversidad y las políticas ambientales al respecto.