



Superintendencia de Notariado y Registro

CIRCULAR No. 050

Bogotá D.C., 07 de febrero del 2025

PARA: NOTARIOS DEL PAÍS

DE: SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL NOTARIADO

ASUNTO: DECRETO 0108 DE 2025 – ABSTENCIÓN DE AUTORIZAR EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS PÚBLICAS RESPECTO DE LOS PREDIOS REGISTRADOS EN EL RUPTA COMO ABANDONADOS, DÓNDE NO INTERVENGA UNA ENTIDAD PÚBLICA DEL ORDEN NACIONAL, DURANTE EL PERIODO DE DECLARATORIA DE CONMOCIÓN INTERIOR.

Respetados Señores Notarios:

El Gobierno Nacional decretó estado de conmoción interior, por el término de 90 días, con el fin de conjurar la grave situación de seguridad que sufre la región del Catatumbo, mediante el Decreto 0062 del 24 de enero de 2025, *“Por el cual se decreta el Estado de Conmoción Interior en la región del Catatumbo, ubicada en el nororiente del departamento de Norte de Santander, la cual está conformada por los municipios de Ocaña, Abrego, El Carmen, Convención, Teorama, San. Calixto, Hacarí, La Playa, El Tarra, Tibú y Sardinata, y los territorios indígenas de los resguardos Motilón Barí y Catalaura La Gabarra, así como en el área metropolitana de Cúcuta, que incluye al municipio de Cúcuta, capital departamental y núcleo del área y a los municipios de Villa del Rosario, Los Patios, El Zulia, San Cayetano y Puerto Santander y los municipios de Río de Oro y González del departamento del Cesar”*.

Mediante dicho Decreto se estipuló la necesidad de *“adoptar medidas de excepción que permitan retomar el control del territorio afectado, impedir más desplazamientos forzados masivos y restablecer el orden público en la región del Catatumbo”* y en los municipios de *“Río de Oro y González del departamento del Cesar y aquellos que integran el área metropolitana de Cúcuta enfrentan grandes desafíos para atender a las miles de personas desplazadas forzosamente, entre ellas, mujeres embarazadas, población infantil, adolescentes, adultos mayores, personas en situación de discapacidad, campesinos y campesinas, indígenas, entre otros sujetos de especial protección constitucional que llegan diariamente en busca de la satisfacción de sus necesidades básicas.”*

Con ocasión de la Declaratoria de estado de conmoción y en desarrollo del artículo 213 de la Constitución Política, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 0108 de 2025, *“Por el cual se adoptan medidas de protección de tierras, territorios y activos, y prevención de la acumulación y acaparamiento en el sector agropecuario para atenuar los efectos derivados de la situación de orden público en la región del Catatumbo, los municipios del área metropolitana de Cúcuta y los municipios del Río de Oro y González del departamento del Cesar, para las y los campesinos, pequeños y medianos productores agropecuarios, y sus*



Superintendencia de Notariado y Registro **Circular No. 050** **del 07/02/2025**

formas organizativas en el marco del Estado de Conmoción Interior”, que en su artículo 2 dispuso modificar transitoriamente el numeral 1 del artículo 19 de la Ley 387 de 1997, así:

“Artículo 19. De las Instituciones. 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 y las personas que se reincorporen a la vida civil, así como líneas especiales de crédito, dando prelación a la población desplazada.

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas llevará un registro de los predios rurales abandonados por los desplazados por la violencia individual o masivamente, o que se encuentren en confinamiento, o en favor de aquella población en riesgo inminente de desplazamiento forzado. La Unidad registrará, individual o colectivamente, a los propietarios, poseedores y ocupantes y la relación jurídica con el predio e informará a las autoridades competentes para que procedan a impedir 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, así como la inscripción de la medida preventiva y publicitaria frente a los poseedores y ocupantes.

Las medidas de protección del Rupta adoptadas no suspenderán los procesos de formalización predial, asignación o reconocimiento de derechos, o acceso a tierras en los casos en los cuales el interesado sea el mismo beneficiario de la medida de protección, su compañero/a permanente, cónyuge o alguno de sus legitimados, en los términos del artículo 81 de la Ley 1448 de 2011.

Este registro será de obligatoria observancia por quienes desempeñen funciones notariales, quienes se abstendrán aún bajo insistencia de otorgar escrituras públicas sobre estos. Las escrituras públicas que recaigan sobre predios registrados como abandonados por razones de orden público, serán absolutamente nulas por objeto ilícito.

En los procesos de retorno y reubicación de desplazados por la violencia, el Gobierno Nacional dará prioridad a éstos en las zonas de reserva campesina y/o en aquellos predios rurales que hayan sido objeto de /a acción de extinción de dominio mediante sentencia administrativa o judicial.



La Agencia Nacional de Tierras establecerá un programa que permita recibir la tierra de personas desplazadas a cambio de la adjudicación de otros predios de similares características en otras zonas del país.

El Fondo Agropecuario de Garantías otorgará garantías del 100% a los créditos de los proyectos productivos de los desplazados.” (Negrita y subraya fuera del texto)

En atención a lo anterior, se solicita a todos los notarios del país ABSTENERSE durante el periodo en que se encuentre vigente el estado de conmoción interior, e incluso bajo insistencia del interesado, de autorizar cualquier escritura pública que se pretenda realizar respecto de predios registrados como abandonados por razones de orden público, en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA).

Constituyen una excepción a esta abstención “*los procesos de formalización predial, asignación o reconocimiento de derechos, o acceso a tierras en los casos en los cuales el interesado sea el mismo beneficiario de la medida de protección, su compañero/a permanente, cónyuge o alguno de sus legitimados, en los términos del artículo 81 de la Ley 1448 de 2011*”.

Así las cosas, es obligación de los notarios del país verificar en el RUPTA, previo a la autorización de cualquier escritura pública de transferencia de dominio de bienes inmuebles, que el predio no se encuentre dentro de aquellos predios registrados como abandonados. Lo anterior, toda vez que de conformidad con lo dispuesto por la norma, cualquier escritura pública que verse sobre dichos predios, serán absolutamente nulas por objeto ilícito.

Cordialmente,

ISABELLA ANDREA HERNÁNDEZ ARANDA
SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL NOTARIADO

Proyectó: Laura Ximena Cancino Fuentes / Asesor SDN