

BOLETÍN INFORMATIVO

Trámites para la adjudicación y formalización de predios

Actualización octubre 2019



Federación Nacional de
Cafeteros de Colombia

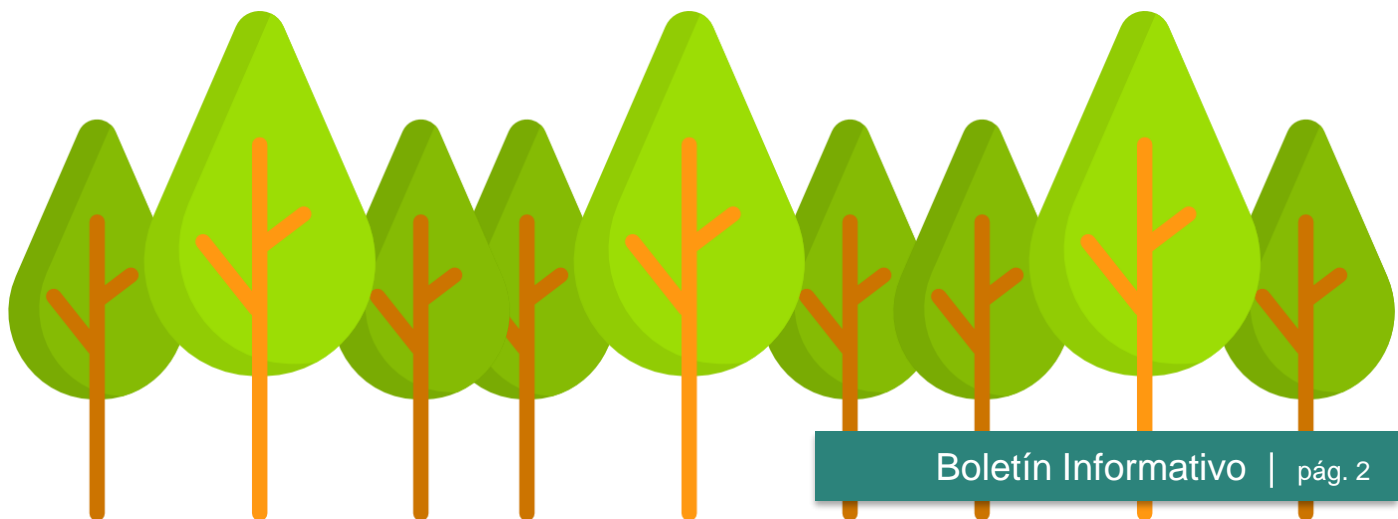
INTRODUCCIÓN

Teniendo en cuenta la situación de informalidad en la tenencia de la tierra que afecta a las familias cafeteras, y con el propósito de informar en aras de que legalicen sus predios y así mejorar su bienestar, la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia ha considerado necesario señalar las disposiciones vigentes sobre cómo se debe proceder para la legalización de la propiedad rural.

En este boletín se resumen los trámites, procedimientos y requisitos necesarios para que los caficultores legalicen sus predios, de acuerdo con las situaciones específicas de cada caso y las normas que los rigen.

A continuación se definen algunos conceptos, situaciones de irregularidad en la tenencia de la tierra, formas de legalizar la propiedad rural, y aspectos importantes a tener en cuenta para que usted señor caficultor conozca y tenga claridad, para saber en qué condiciones posee la tierra y cómo realizar los trámites para obtener plena propiedad de sus inmuebles.

Es importante anotar que este boletín está sujeto a cambios de normatividad, pues todavía está pendiente de aprobación en el Congreso la Ley de Tierras, que puede modificar las disposiciones vigentes sobre los trámites de legalización de la propiedad rural.



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

1. SITUACIÓN DE INFORMALIDAD EN LA TENENCIA DE PREDIOS

- 1.1. Posesión.
- 1.2. Falsa tradición.
- 1.3. Sucesiones Ilíquidas.
- 1.4. La existencia de contratos compraventas, permutas etc. sin el cumplimiento de los requisitos legales.
- 1.5 Diferencias en la Cabida y Linderos de un predio.

2. FORMAS DE REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA

- 2.1 Procedimiento para el Trámite de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.
- 2.2. Apertura Trámite Administrativo de Reconocimiento de Derechos.
- 2.3. Apertura del trámite Administrativo para Formalización Privada y Administración de Derechos.
- 2.4 Requisitos para los Trámites ante La Agencia Nacional de Tierras.
- 2.5 Formalización de la Propiedad Privada en zonas focalizadas.
- 2.6. Declaración de pertenencia (Código General del Proceso).
- 2.7. Sucesión Ilíquida: En caso de poseer el inmueble recibido por herencia pero la sucesión no está adjudicada.
- 2.8. Procedimiento especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes urbanos y rurales y sanear la falsa tradición.
- 2.9 Venta de derechos herenciales o gananciales
- 2.10 Liquidación y adjudicación Sucesión por vía judicial.
- 2.11 Legalización de Contratos Compraventa Sobre Bienes Inmuebles
- 2.12 Aclaración de diferencias entre cabida y linderos de un predio
- 2.13. Disolución de la comunidad

3. ASPECTOS IMPORTANTES PARA TENER EN CUENTA

1. Registro del título en Oficina de Registro de Instrumentos públicos.
2. Escritura Pública

4. DEFINICIONES

1

Situación de informalidad en la tenencia de predios



1. Situación de informalidad en la tenencia de predios

A continuación se describen las diferentes situaciones en las que se pueden poseer predios sin tener plena propiedad de los mismos.

1.1. Posesión

Es una figura a través de la cual se ejerce ánimo de señor y dueño sobre bien con la finalidad de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo. La manera de adquirir el bien en esa forma se llama prescripción adquisitiva de dominio. El Código Civil en su artículo 762 la define de la siguiente manera:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

Por esta razón, la persona que posea un predio debe ejercer ánimo de señor y dueño, es decir, realizar todas las actividades que realiza una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación; la construcción de un beneficiadero, la siembra de café, el pago de los servicios públicos e impuestos del inmueble, entre otros.

- No necesariamente el poseedor tiene el predio, puede otra persona tenerlo. Ejemplo: un predio entregado en comodato por el poseedor a otra persona.
- La posesión es una presunción en la cual el poseedor es considerado el dueño mientras no se compruebe lo contrario. Ejemplo: si una persona propietaria “abandona” un predio y lo deja a su suerte y otra persona lo posee, lo cuida, lo

conserva y lo mejora, con el paso del tiempo existe una figura que le permite adquirir la propiedad de ese bien al cual le ha dado una utilidad y le ha dedicado tiempo en conservarlo.

La posesión es la vía para que, con el transcurrir del tiempo, se adquieran los bienes por prescripción adquisitiva de dominio.

Existen dos clases de posesión: regular e irregular

- **Posesión regular:** Es la que se tiene a través de un título justo y se posee de buena o mala fe, pero siempre acompañada de un título justo.
- **Posesión irregular:** Es aquella que carece de uno o más requisitos de posesión regular, por ejemplo cuando no se posea título justo.



Justo título: el Código Civil define como justo título el constitutivo de dominio o traslativo de dominio.

Los constitutivos de dominio son: La ocupación, la accesión y la prescripción.

Los traslativos de dominio son: La venta, la donación entre vivos, la permuta, y demás títulos válidos que demuestren el modo de dominio en los términos del artículo 673 del Código Civil.

Posesión de terrenos baldíos

Es cuando se ejerce ánimo de señor y dueño sobre un inmueble público de la Nación catalogado dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables; solo pueden adquirirse mediante título originario expedido por el Estado, hoy a través de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) o la autoridad a la cual se le delegue esta facultad.

1.2. Falsa tradición

Hay falsa tradición cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad, es decir cuando se vende una cosa ajena; por esta razón, se le llama transferencia del derecho incompleto. Se denomina falsa tradición a la inscripción de este tipo de traspaso ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De conformidad con lo previsto en el artículo 1871 del Código Civil, “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo”.

2. El que vende o traspasa
3. No se entrega la propiedad.

4. [Decreto Ley 1250 de 1970](#).

5. Parágrafo 3°. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro: (...)06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2° de este artículo.

La venta de cosa ajena es válida, pero su inscripción en el registro no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real de la cosa vendida al comprador. El artículo 752 del Código Civil señala que *“si el tradente² no es verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada”*.

En la venta de cosa ajena la tradición no transfiere³ el derecho real de dominio, ya que dentro de los posibles modos de adquirir el dominio se ve reflejado el principio de que nadie puede vender lo que no tiene.

Falsas tradiciones sin titulares de derecho real de dominio

Es posible encontrar certificados de tradición y libertad en donde no se evidencian titulares de derecho real de dominio; es decir, que en su tradición no se inscribieron derechos reales, lo que quiere decir que se realizó la apertura de folio de matrícula a partir de mejoras, o posesiones sin que existiera un título que trasladará el dominio pleno.

Este tipo de situaciones se presentaban dado que antes de expedirse el anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos⁴, se permitía su inscripción, pero en ningún momento son actos constitutivos de transferencia de la propiedad de un bien inmueble, tal como lo expresa el parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012.⁵



1.3 Sucesiones ilíquidas

Es el patrimonio conformado con los bienes, rentas y deudas que deja una persona natural cuando fallece, y hasta que se adjudiquen a sus herederos o legatarios. Son los bienes y obligaciones de una persona natural fallecida que no han sido distribuidos entre sus herederos ya sea cónyuge, legitimarios y/o legatarios; por lo que hasta que un juez o un notario efectúe la respectiva distribución de los bienes y se dé efectivamente la liquidación de la sucesión.

Los legitimarios y/o cónyuges son los herederos naturales, quienes por ascendencia o descendencia familiar del difunto tienen el derecho de heredar bienes; estos son los abuelos, padres, hijos o nietos (incluyendo los adoptivos e hijos de crianza). Estas personas no sólo heredan los bienes, sino también las deudas, y en cuanto se disuelva la sucesión ilíquida quedan obligados a declarar ante la DIAN los activos y deudas heredadas, siempre que estas eleven sus patrimonios personales hasta los montos mínimos establecidos por la Ley para ser declarante.

Los legatarios son las personas diferentes al cónyuge o legitimarios que fueron designados como herederos por expresa decisión plasmada por el dueño de los bienes en su testamento. Estos sólo heredan los bienes que haya querido el titular de los bienes antes de morir y no adquieren ninguna responsabilidad económica con los pasivos del mismo.

1.4 Existencia de contratos compraventas, permutas, etc. sin el cumplimiento de los requisitos legales

Puede darse el caso de que existan contratos de compraventa o permutas de bienes inmuebles y no se hayan cumplido todos los requisitos para que se tenga la plena propiedad de los inmuebles, tales como la falta de escritura pública y su correspondiente registro.

También se da el caso de haberse otorgado la escritura pública y no haberla registrado.

Para estos dos casos, la ley da un plazo de dos meses para su registro; si en este tiempo no se ha realizado, se causarán intereses de mora, por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y en la forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios.

1.5 Diferencias en la cabida y linderos de un predio

Se presenta cuando un predio no tiene actualizada la cabida y los linderos del inmueble respecto de lo que expresa el certificado de tradición y libertad, la cédula catastral y las medidas en campo del predio; deben aclararse por escritura pública.



2

Formas de regularizar la tenencia de tierra



2. FORMAS DE REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA

En este punto vamos a señalar las actividades que se requieren para legalizar la tenencia de la tierra, teniendo en cuenta cada una de las situaciones presentadas, la normatividad vigente y las instancias competentes, que pueden ser administrativas, judiciales y notariales.

En primer lugar nos referimos a la última reforma de ordenamiento social de la propiedad rural, contenida en el [Decreto-Ley 902 de 2017](#), por medio de la cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la reforma rural integral en materia de tierras, especialmente el procedimiento para el acceso y la formalización de tierras para quienes no tienen tierra o la tienen insuficiente; a continuación se determina el Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (POSPR).

Procedimiento que será realizado por la Agencia Nacional de Tierras (en adelante ANT), previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto Ley 902 de 2017 y en la Resolución 740 de 2017, expedida por la ANT y demás normas concordantes.

2.1 Procedimiento para el Trámite de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.

2.1.1 Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad

Dichos planes son instrumentos de planificación mediante los cuales la ANT organiza su actuación institucional por oferta

en las zonas focalizadas, para el desarrollo de programas, proyectos y acciones orientadas a regularizar las relaciones de tenencia con la tierra, de manera integral y por unidades de intervención.⁶

2.1.1.1. Fases de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural:

Formulación: Determina las actividades tendientes a regularizar las relaciones de tenencia con la tierra e informalidad de la propiedad rural, y la elaboración y aprobación del Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural. En esta fase la ANT realiza las siguientes actividades:

1. Adelanta acciones de coordinación institucional y planeación estratégica en el orden nacional; recolecta y analiza información, tanto en sus dependencias como en otras entidades administrativas relacionadas con la administración de la tierra, sobre los predios ubicados en las zonas de intervención rural.
2. Recolecta y analiza la información, utilizando, entre otras, el cruce de las bases de datos de catastro y registro, así como la metodología de cartografía social.
3. Genera espacios de participación institucional y comunitaria que contribuyan a la determinación territorial, a la planeación operativa del barrido predial y a la coordinación de acciones conjuntas en el territorio.

⁶ Art.3 Resolución No. 12096/19, que modifica el Art. 2 de la Resolución 740/17 ANT

4. Difunde masivamente información clara y pertinente sobre el proceso.

5. Identifica y analiza los expedientes de procesos en curso que se hayan iniciado bajo la vigencia de la normatividad anterior en las zonas localizadas.

6. Analiza las limitantes y potencialidades territoriales para el barrido predial.

7. Elabora la ruta de intervención territorial.

8. Recopila la información que ayude a la conformación de expedientes, a la elaboración del diagnóstico jurídico preliminar a nivel municipal y al documento preliminar de análisis predial.

9. Elabora una propuesta de financiación y una estimación de los recursos requeridos para su implementación.

Implementación. Consiste en ejecutar el Plan a través de la realización del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad. En esta fase realiza las siguientes actividades:

1. Barrido predial. Consiste en la visita a la totalidad de los predios rurales, ubicados en la zona localizada, con el fin de realizar el levantamiento de la información física, jurídica y social.

2. Actualización del Plan. Los resultados del barrido predial, en las veredas definidas como parte de una unidad de intervención según lo definido en el Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural, lo complementarán para efectos de su actualización y harán parte integral del mismo para su implementación, seguimiento, evaluación y mantenimiento.

3. Ejecución de actuaciones administrativas. Con la información recolectada en el barrido

predial se conformarán o complementarán los expedientes de cada predio, y se ejecutarán las actuaciones administrativas, bien sea en el marco de la Ley 160 de 1994 o del procedimiento único contemplado en el Decreto-ley 902 de 2017, según sea el caso.

En esta fase se da inicio a actuaciones administrativas, entre otras, las siguientes:

1. Asignación y reconocimiento de derechos de propiedad sobre predios administrados o de la ANT.

2. Asignación de recursos subsidiados o mediante crédito para la adquisición de predios o como medida compensatoria.

3. Formalización de predios privados.

4. Clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994.

5. Acción de resolución de controversias sobre la adjudicación.

6. Los asuntos que fueren objeto de acumulación procesal, y de esa forma tomar las decisiones en materia de ordenamiento social de la propiedad rural a que haya lugar, según las competencias y procedimientos previstos en las normas vigentes.

Los procedimientos administrativos especiales agrarios o de titulación de baldíos ya en curso que se encuentren en la zona localizada y objeto de barrido se tramitarán



conforme a las reglas procesales de la [Ley 160 de 1994](#), teniendo en cuenta las reglas definidas en el régimen de transición del Decreto-Ley 902/2017.

Evaluación y mantenimiento. Comprende las estrategias de seguimiento y evaluación a las actuaciones de la ANT en las zonas focalizadas tendientes a la consecución de los objetivos definidos en los respectivos Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural

Una vez realizada la formulación del procedimiento Único de Ordenamiento Social de la propiedad y determinada la zona a intervenir, la ANT procede al Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, ejecutando las siguientes actividades:

2.1.2. Trámite de Asignación de Derechos - Procedimiento Único-

La ANT elegirá a los beneficiarios que se inscribieron en el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO)⁷ y cumplieron los requisitos y obtuvieron los mayores puntajes y fueron preseleccionados por existir recursos o tierras disponibles para ellos. Se expedirá una providencia que acepta la solicitud, se comunicará al interesado y se dispone a iniciar el trámite correspondiente.

2.1.2.1 Apertura del trámite administrativo de asignación de derechos⁸

El acto administrativo de apertura, señalará con precisión al potencial beneficiario la identificación física y jurídica del predio seleccionado con fundamento en el informe técnico jurídico y de más pruebas recaudadas y ordenará:

1. Inscribir los potenciales beneficiarios en el Registro de Sujetos de Ordenamiento - RESO, con indicación de su categoría y calificación.
2. Abrir la actuación administrativa.
3. Notificar el acto administrativo al potencial beneficiario en los términos del artículo 67 de la Ley 1437 de 2011.

La comunicación que indique al potencial beneficiario la obligación de comparecer a notificarse, podrá indicar un punto de encuentro común para ese propósito, distinto al de ubicación de la Unidad de Gestión Territorial, para efectos de un punto de fácil acceso para los interesados en la zona.

2.1.3 Jornada de notificación personal⁹

En cumplimiento de lo ordenado en el acto administrativo de apertura de asignación de derechos sobre la tierra, la ANT realizará jornadas en las que de manera masiva citará a los potenciales beneficiarios de acceso a tierra para:

1. Notificarlos personalmente del inicio del trámite administrativo de asignación de derechos.
2. En el evento que el interesado no asista se procederá a la notificación por aviso; a fin de que se surta la publicidad del acto en los términos establecidos en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.



7. Art.11 Decreto Ley 902 de 2017

8. Art. 37 Res. 12096/19 que modificó el art. 58 Resolución 740/17 ANT

9. Art. 38 Resolución 12096/19 que modificó el art. 59 Res.740/2017 ANT

2.1.3.1 Cierre del procedimiento administrativo de Asignación de Derechos¹⁰

Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la exposición pública de resultados, la ANT emitirá el acto administrativo de cierre del procedimiento en el que ordenará la adjudicación en favor del beneficiario.

En la resolución de adjudicación se identificará el bien, las obligaciones y derechos del adjudicatario, las condiciones para su enajenación, las causales de incumplimiento, la referencia expresa a la potestad de la ANT para decretar la caducidad administrativa en caso de incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 8 del Decreto-Ley 902 de 2017 y demás aspectos propios del correspondiente régimen jurídico de propiedad rural.

3.1.3.2. Variación de signatarios¹¹

En caso de información adicional que acredite que los supuestos de hecho de inscripción en el RESO de los aspirantes hayan variado, de tal manera que no sean elegibles para asignación de derechos, en el acto de cierre se negará la adjudicación y se ordenará excluir al aspirante del RESO y poner el predio a consideración de otros.

Si se hubieren presentado oposiciones serán decididas en este acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Decreto-Ley 902 de 2017.

2.1.4 Asignación de inmuebles del Fondo¹²

Una vez finalizada la jornada de notificación personal, verificación de los supuestos de hecho e indagaciones a los potenciales

beneficiarios, la ANT tendrá la información de cuáles son los inmuebles de interés de los potenciales beneficiarios y procederá a asignar los predios a adjudicar priorizando las elecciones de quienes tengan los mayores puntajes en el RESO.

2.1.5. Elección aspirante del procedimiento a seguir en caso de Subsidio Integral de Acceso a Tierra (SIAT).¹³

Cuando al momento de iniciar el trámite administrativo de asignación de derechos no existan tierras en el Fondo para la Reforma Rural Integral disponibles para generar acceso a tierra, se procederá al otorgamiento del Subsidio Integral de Acceso a Tierra (SIAT) para su respectiva compra.

En caso de que el potencial beneficiario elija o solo se le ofrezca el subsidio, y una vez verificados los supuestos de hecho referidos, en el evento en que no hayan cambiado las condiciones de elegibilidad del potencial beneficiario, ratifique su interés de recibir el subsidio y si existen inmuebles dispuestos a ser enajenados por su propietario e inscritos en el RIR, se consultará la voluntad del interesado de recibir los recursos para continuar en la búsqueda de un predio rural, o adquirir alguno de los inmuebles ofertados en ese momento, para lo cual se aplicará el mismo procedimiento de selección señalado anteriormente.



10. Art.39 .Res.12096/19 adición el artículo 59 A a la Re, 740/17

11. Art.40.Res.12096/19 adición el artículo 59 B a la Re, 740/17

12. [Art.60 Res.740/2017 ANT.](#)

13. Art.61 Res. 740/2017 ANT.

2.1.6. Comunicación de asignación del inmueble¹⁴

Una vez asignado el inmueble respectivo se le informará al interesado, quien contará con un término de 8 días calendario para conocer el inmueble y aceptar por escrito en el formato que la ANT disponga para el efecto. En caso de ser posible, la ANT acompañará al potencial beneficiario en su visita al inmueble y en el mismo acto obtener la aceptación.

Si dentro del término estipulado para conocer el inmueble el interesado no realiza la visita y no manifiesta su aceptación, se prorrogará el término según se acuerde con él, sin que en ningún caso se exceda de 30 días calendario. Si finalizado dicho término persiste su omisión sin justificación alguna, se entenderá que desiste de su intención frente al inmueble y será asignado a otro aspirante. En este último caso, solo podrá acceder a los inmuebles respecto a los cuales nadie haya manifestado interés.

2.1.7. Procedimiento en caso de negativa del aspirante a recibir en adjudicación el inmueble asignado.

Si una vez enterado el potencial beneficiario de cuál fue el inmueble que tras los cruces y priorizaciones del RESO le correspondió de su listado de opciones, se negare a aceptar el inmueble o si el rechazo se produce al momento de visitarlo, solo podrá sustituirlo por otro inmueble que no haya sido elegido por ningún otro aspirante. Si no se da el caso, y su calificación en el RESO y disponibilidad de recursos y cupos lo permite, se le podrá sustituir por un inmueble del RIR aún no elegido por nadie o como última instancia por los recursos para el Subsidio Integral de Acceso a Tierra.

2.1.8. Socialización en exposición pública de resultados.

Una vez ratificada la elección de los inmuebles que serán adjudicados, la ANT programará una jornada de exposición pública de resultados en la cual informará a la comunidad que se presente los resultados del proceso de acceso a tierras, indicando quiénes fueron los beneficiarios y qué inmuebles serán adjudicados.

Si en el proceso alguna persona se opone a la adjudicación de un inmueble a favor de un potencial beneficiario, únicamente podrá fundar su oposición en que este último haya engañado a la ANT para procurar la obtención de su puntaje e inscripción al RESO, para lo cual deberá aportar prueba sumaria, lo cual obligará a suspender la adjudicación del respectivo predio, por un término no superior a 15 días calendario para verificar si las afirmaciones son ciertas o no.

2.1.9. Informe técnico jurídico definitivo¹⁵

Finalizada la exposición pública de resultados y analizadas las eventuales oposiciones se expedirá el informe técnico jurídico definitivo.

2.1.10. Cierre del Procedimiento Administrativo de Acceso a Tierra

En caso de encontrar infundadas las oposiciones o en caso de no darse alguna, dentro de los 5 días siguientes a la exposición de resultados o del término para resolver las oposiciones según proceda, la ANT proferirá el acto administrativo de adjudicación en favor del beneficiario el cual incluirá sus obligaciones y limitaciones al dominio.

¹⁴. [Art.62 Res.740/2017 ANT.](#)

¹⁵. [Art. 65 Res.740/2017ANT.](#)

2.2. Apertura Trámite Administrativo de Reconocimiento de Derechos¹⁶

El acto administrativo de apertura para asignación y reconocimiento de derechos, para el caso de personas que ocupan baldíos de la Nación y pueden recibir su adjudicación conforme al régimen de transición o las reglas excepcionales señaladas en los artículos 26 y 27 del Decreto 902 de 2017, señalará lo siguiente:

1. La inscripción en el Reso del potencial beneficiario, si reúne los requisitos establecidos para el acceso, y su categorización
2. El régimen sustancial más favorable para el beneficiario, a partir de la valoración de la información técnica y jurídica recabada durante el barrido.
3. La identificación física del bien y la jurídica.
4. La orden de notificar el acto administrativo al potencial beneficiario. Cuando no se pueda surtir la notificación personal, se realizará por aviso.
5. La orden de comunicar a terceros indeterminados sobre la actuación, con la inserción en la página electrónica de la entidad o en la cartelera de la Alcaldía Municipal de la circunscripción territorial en donde se encuentra ubicado el predio acompañado de un resumen del acto administrativo de apertura que contenga la identificación del potencial beneficiario, del predio y del procedimiento único iniciado.
6. La identificación del potencial beneficiario, del predio y del procedimiento único iniciado.

7. Comunicar al Ministerio Público para si lo estima procedente se constituya en parte conforme al artículo 48 del Decreto-Ley 902 de 2017”.

La publicidad a terceros indeterminados contendrá, la siguiente información:

- a. El nombre del peticionario y su identificación;
- b. El nombre del predio solicitado en adjudicación y su ubicación;
- c. La extensión superficial del predio;
- d. El término del que disponen para comparecer a hacer valer sus derechos para la realización del periodo probatorio y presentar sus pruebas para que sean debatidas en él.

2.2.1 Notificación personal y cumplimiento de órdenes¹⁷

La notificación personal de acto administrativo de apertura se hará en jornadas masivas que se convocarán por el medio más efectivo, entre ellos, vía telefónica, perifoneo, radio, entre otros.

Las personas que no comparezcan a la jornada masiva de notificación personal se notificarán en los términos de la Ley 1437 de 2011”.



16. Art.41 Res. 12096/19, modifica el art.67 Res.740/17, modificado por el artículo 5 de la Res. No. 108/18.ANT.

17. Art.42 Res. 12096/19, modifica el Art. 68 de la Res.740/17, modificado por el Art. 6 Res. No. 108/18

2.2.2. Comparecencia de terceros indeterminados en el procedimiento de reconocimiento de derechos sobre baldíos o formalización de predios privados¹⁸

Los terceros indeterminados que se crean con derechos sobre el terreno baldío pretendido en adjudicación por los potenciales beneficiarios o quienes aduzcan tener derechos reales sobre el predio de naturaleza privada, podrán comparecer y hacer valer sus oposiciones en cualquier momento hasta antes del cierre mediante acto administrativo que ponga fin al procedimiento.

Cuando el opositor alegare que el inmueble objeto de la solicitud de adjudicación es de propiedad privada, o reclame dominio sobre el mismo, total o parcialmente, deberá aportar las pruebas que para el efecto exige el inciso 2 del ordinal 1 del artículo 48 de la Ley 160 de 1994. En caso de no aportar dicha prueba sumaria se tendrá por no presentada la oposición.

En los casos en que para definir la oposición se requiera de pruebas adicionales a las aportadas por el opositor, la ANT podrá dar apertura a un periodo probatorio que: no podrá superar el término de diez (10) días hábiles, prorrogables máximo por cinco (5) días hábiles.

La ANT resolverá las oposiciones en el acto administrativo que ponga fin al procedimiento y contra este acto procederán los recursos y acciones previstas en la Ley 1437 de 2011.

Cuando la oposición se formule por haberse iniciado contra el peticionario acciones penales, de policía o civiles dirigidas a proteger la ocupación del opositor, previa comprobación de la vigencia de los procesos respectivos, la ANT ordenará suspender el procedimiento administrativo de titulación, hasta cuando se encuentre ejecutoriada la

providencia que decida el proceso que motivó la suspensión y a requerimiento del interesado y en todo caso por un término máximo de dos (2) años. Trascurrido el término de dos (2) años dispondrá el archivo del expediente.

2.2.3. Requisitos de ciertas oposiciones en el procedimiento de asignación de derechos sobre baldíos

Cuando el opositor alegare que el inmueble objeto de la solicitud de adjudicación es de propiedad privada, o reclame dominio sobre el mismo, total o parcialmente, deberá aportar las pruebas el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160/94, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. En caso de no aportar dicha prueba sumaria se dará por descartada la oposición, pero en caso de aportarla, obligará a la realización de una inspección ocular para verificar si el predio pedido en adjudicación se halla incluido dentro de los linderos de aquel cuya propiedad demanda el opositor, así como a establecer otros hechos o circunstancias de las que pueda deducirse su dominio.

Si de los documentos aportados por el opositor y demás pruebas practicadas no llegare a acreditarse dominio ajeno, conforme a lo señalado, se rechazará la oposición y se continuará el procedimiento.

Cuando la oposición se formule por haberse iniciado contra el peticionario acciones penales, de policía o civiles dirigidas a proteger la ocupación del opositor, previa comprobación de la vigencia de los procesos respectivos, la ANT ordenará suspender el procedimiento administrativo de titulación, hasta cuando se encuentre ejecutoriada la providencia que decida el proceso que motivó

18. Art. 43 Res 12096/19, modifica el Art.69 Res.740/17.ANT.

la suspensión y a requerimiento del interesado. En caso contrario, se dispondrá el archivo del expediente.

2.2.4. Práctica de pruebas en el procedimiento de reconocimiento de derechos sobre baldíos¹⁹

Cuando se presente oposición, en los plazos señalados, de quien alegue que el predio solicitado en adjudicación no es baldío, o aún no haya sido posible establecer con total certeza dicha condición, o se pongan en entredicho las calidades del potencial beneficiario para poder recibir la titulación, o se desconozca alguna de las situaciones contempladas más adelante, mediante acto administrativo se ordenará la práctica de un periodo probatorio que no podrá exceder de 30 días hábiles.

En caso de que no se dé ninguna de las circunstancias previstas en precedencia y si se estima innecesario, se podrá omitir el periodo probatorio y se podrá pasar directamente a la fase de exposición pública de resultados.

2.2.5 Información necesaria para poder resolver la adjudicación del predio baldío²⁰

Cuando se pretenda el reconocimiento del derecho sobre un predio baldío de la Nación y sus ocupantes pueden recibir su adjudicación, se podrá omitir la práctica de una inspección ocular dentro del periodo probatorio, siempre que con la información obtenida en el barrido predial, la ANT tenga plenamente identificados:

1. Nombre y localización del inmueble, con indicación del departamento municipio, inspección de policía y vereda o fracción donde se encuentre;

2. Los linderos del predio, con sujeción a los puntos cardinales, y el nombre e identificación de los colindantes suministrados por el peticionario, confrontándolos con el plano que para el efecto se haya elaborado o aportado con las especificaciones técnicas propias del catastro multipropósito y, en todo caso, verificándolos directamente en el curso de la diligencia;

3. La clase de explotación del predio, señalando si esta es adelantada directamente por el peticionario, con indicación de la porción ocupada o cultivada y la inculca, su grado de conservación, naturaleza de los cultivos, edificaciones, número y clase de ganados, extensión y estado de los crecimientos y demás mejoras instaladas en el fundo;

4. La explotación adelantada en el inmueble, para determinar si corresponde a la aptitud agropecuaria de los suelos que se establezca en la diligencia;

5. El tiempo de ocupación y aprovechamiento económico del predio se determinará teniendo en cuenta las evidencias de intervención sobre suelos, por el período vegetativo de los cultivos permanentes y semipermanente, la composición del hato ganadero, el registro de marcas, las adecuaciones para ganadería, la existencia de pastos mejorados, y otros medios de orden técnico que sean pertinentes;



19. Art. 71 Res. 740/2017 .ANT.

20. Art.44 res. 12096/19, modifica el art.72 Res.740/17

6. La clase de bosques, señalando si pertenecen a especies maderables de valor comercial, si las fuentes de corrientes de agua son objeto de la protección vegetal exigida por la ley ; si es necesario redoblar o conservar los bosques existentes, o si estos pueden aprovecharse de conformidad con las disposiciones vigentes;

7. Las áreas dedicadas a la conservación de la vegetación protectora, así como las destinadas al uso forestal racional, situadas fuera de las zonas decretadas como reservas forestales o de bosques nacionales; determinar, además, si en el predio hay bosques de páramo, de galería, morichales, humedales, ciénagas, marismas y otros espacios bióticos;

8. Si el predio tiene márgenes o laderas con pendientes superiores a 45°;

9. Si el predio está comprendido o no en una zona reservada por entidad pública, o por la ley; o se hallan establecidas comunidades indígenas, o destinadas a la titulación colectiva en beneficio de las comunidades negras, según las prescripciones de la Ley 70 de 1993 y sus reglamentos;

10. Si el predio hace parte de playones y sabanas comunales, o playones nacionales, o madre viejas desecadas naturalmente de los ríos, lagos, lagunas y ciénagas de propiedad nacional, así como también si se halla dentro de las reservas territoriales del Estado, o comprende bienes de uso público;

11. Si el predio se halla situado dentro del radio de inadjudicabilidad alrededor de las zonas donde se adelanten explotaciones de recursos naturales no renovables;

12. Si el predio tiene restricciones al uso asociadas a figuras de protección ambiental de cualquier orden y si el suelo donde se ubica está clasificado con uso agropecuario o similares.

13. Si el predio se encuentra dentro de las zonas seleccionadas o reservadas por entidades públicas, para adelantar planes viales u otros de igual significación económica y social para la región o el país;

14. Si se hallan establecidas en el fundo personas diferentes al peticionario, indicando a qué título y la extensión aproximada que ocupan;

15. Si existe presencia de comunidades indígenas en el área pretendida que ejerzan posesión ancestral y/o tradicional sobre el territorio;

2.2.6. Archivo o suspensión en la adjudicación del inmueble²¹

Si dentro de las diligencias realizadas por la ANT, se encuentra que la explotación económica adelantada sobre el terreno baldío no corresponde a la aptitud agropecuaria de los suelos que se establezca en la inspección ocular, se dejará constancia de ello en el expediente y se ordenará suspender el procedimiento, hasta cuando el peticionario adopte un plan gradual de reconversión con el acompañamiento pertinente.

Si existiere duda por parte de la ANT, relacionada con el cumplimiento de las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales, se solicitará el concepto a la entidad perteneciente al Sistema Ambiental a nivel regional o nacional. Si el concepto fuere desfavorable, se archivará el expediente.

21. Art. 45 Res.12096/19 modifica Art.73 Res.740/2017.ANT.

2.2.7. Informe técnico jurídico definitivo

Finalizada la exposición pública de resultados y analizadas las eventuales oposiciones se expedirá el informe técnico jurídico definitivo.

2.2.8. Cierre del procedimiento administrativo de reconocimiento de derechos sobre tierras baldías²²

En caso de encontrar infundadas las oposiciones o en caso de no darse alguna, dentro de los 15 días siguientes a la exposición de resultados o del término para resolver las oposiciones según proceda, la ANT proferirá el acto administrativo de adjudicación en favor del beneficiario el cual incluirá sus obligaciones y limitaciones.

Cuando se hubiere probado en desarrollo del procedimiento que el inmueble no es baldío, se ordenará la cancelación del folio de matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación. Cuando se hubiere probado la naturaleza baldía pero no se determine la procedencia de la adjudicación en favor del aspirante, se dará traslado a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación para cancelar la medida publicitaria de apertura del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Si para el momento de expedición del acto administrativo de cierre del procedimiento, aún no se ha dado apertura al folio de matrícula inmobiliaria, dicho acto impartirá las órdenes sobre el particular, ratificando lo ordenado en el acto de apertura”.

2.3. Apertura del Trámite Administrativo para Formalización Privada y Administración de Derechos²³

El acto administrativo de apertura para formalización de predios privados, clarificación de la propiedad, extinción judicial

judicial de dominio sobre tierras incultas, expropiación judicial, caducidad administrativa, condición resolutoria del subsidio, reversión y revocatoria de titulación de baldíos, acción de resolución de controversias sobre adjudicación contendrá lo siguiente:

La inscripción del potencial beneficiario en el RESO y su categorización para asuntos de formalización privada o, en los casos de administración de derechos, la inscripción de quienes ostentan en el derecho de propiedad en el módulo de pretensiones y procesos agrarios, con fines estadísticos.

La identificación física y jurídica del predio. La identificación de quienes ostentan en el derecho de propiedad de conformidad con los asientos registrales del bien.

La orden de notificar el acto administrativo al particular interesado o afectado en los términos del artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. Cuando la pretensión o una de las pretensiones del Procedimiento Único sea el deslinde, se entenderán como interesados los titulares de derechos reales principales que figuren en el registro de instrumentos públicos de los predios colindantes.



22. Art.46 Res.12096, modifica el art.75 de la Res.740/17, modificado por el Art.7 de la Res.108/18

23. Art. 48 Res.12096 modifica el Art.76. Res.740/2017.ANT.

La orden de comunicar al Ministerio Público para que, si lo estima procedente, se constituya en parte conforme al artículo 48 del Decreto-Ley 902 de 2017. 6. La orden de comunicar a terceros indeterminados sobre la actuación, con inserción en la página electrónica de la Entidad y de la Alcaldía Municipal en donde se encuentra ubicado el predio, o en su cartelera, del acto o de un resumen del acto administrativo de apertura que contenga la identificación de los solicitantes del predio y del procedimiento único iniciado.

La orden a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente de inscribir la medida publicitaria de apertura del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, indicando el asunto específico, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

Parágrafo 1. La decisión de inscripción o no del beneficiario en el RESO y su categorización para asuntos de formalización privada, puede ser objeto del recurso de reposición. Tratándose de asuntos relacionados con la administración de derechos, contra este acto administrativo no procederán recursos, por ser un acto de trámite.

Parágrafo 2. No será necesario acudir de manera previa al procedimiento de clarificación de la propiedad para la formalización los predios que según el informe técnico-jurídico tienen la calidad de privados, sin perjuicio de la procedencia de la nulidad agraria prevista en el artículo 39 del Decreto-Ley 902 de 2017.

2.3.1. Traslado del acto administrativo de apertura del trámite. Una vez realizada la notificación, las partes tendrán un término de 5 días hábiles para solicitar o aportar las pruebas que consideren.

2.3.2 Carga de la Prueba. Cuando las pretensiones del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad consistan en la extinción del derecho de dominio privado, clarificación de la propiedad, deslinde de tierras

de la Nación y recuperación de baldíos indebidamente ocupados, la carga de la prueba corresponde a los particulares, pero la ANT podrá de oficio decretar o practicar las pruebas que considere necesarias, independientemente de que de ello se haya dejado constancia en el informe técnico jurídico preliminar.

Igualmente corresponde a los particulares probar la fuerza mayor y el caso fortuito cuando se aleguen.

2.3.3. Acto administrativo de pruebas²⁴. Agotado el término de 5 días, se decretarán las pruebas solicitadas por las partes que resulten pertinentes útiles y conducentes, así como las que de oficio considere la ANT mediante acto administrativo que será notificado por estado y será susceptible del recurso de reposición.

2.3.4. Reglas especiales para el procedimiento de formalización privada²⁵. Cuando el Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad tenga como única pretensión la formalización de tierras de naturaleza privada, si hasta antes de la expedición del acto administrativo que ponga fin al procedimiento, no comparece ningún tercero a hacer valer sus derechos, no comparece el propietario registrado y se establece con total certeza que la formalización no presenta oposición ni posible vulneración de derechos, se podrá omitir el periodo probatorio, teniendo en cuenta las pruebas recaudadas en el barrido predial para resolver por parte de la ANT.

2.3.5 Periodo probatorio²⁶. El periodo dispuesto para práctica de pruebas no podrá exceder de diez (10) días hábiles, prorrogables máximo por cinco (5) días. La práctica de las pruebas decretadas a petición de parte correrá a cargo de quien las solicita, quien deberá sufragar los gastos completos que correspondan dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del acto administrativo

24. Art.50 Res.12096, modifica el art.79 de la Res. 740/17

25. Art 51 Res.12096, modifica el art.80 de la Res. 740/17

26. Art.52 Res.12096, modifica el art.81 de la Res. 740/17

que las decreta. De no pagarse el valor correspondiente a la práctica de pruebas dentro del término establecido, se entenderá que el solicitante desiste de aquellas y se continuará con el proceso; sin embargo, la ANT podrá ordenar su práctica en caso de considerarlo necesario.

Lo dispuesto respecto del cobro de la prueba, no aplicará a las personas que hayan sido categorizadas en el RESO, bajo los criterios indicados en el artículo 4 del Decreto-Ley 902 de 2017 como sujetos de acceso a tierras y formalización a título gratuito.

2.3.6. Exposición pública de resultados²⁸. En la exposición pública de resultados de que trata el artículo 72 del Decreto-Ley 902 de 2017 se informará a los asistentes las decisiones tomadas por la ANT en los asuntos tramitados a través del Procedimiento Único.

En caso de que se presenten oposiciones en el marco de dicha exposición pública, se solicitará al opositor aportar las pruebas que considere pertinentes, de acuerdo con las reglas previstas en la presente resolución. Las oposiciones serán resueltas conforme a lo indicado en el informe técnico jurídico en el acto administrativo que ponga fin al procedimiento, procediendo contra este acto los recursos y acciones previstas en el Decreto-Ley 902 de 2017.

Se realizarán el número de jornadas de exposiciones públicas de resultados que sean necesarias dentro de los plazos establecidos por el Decreto-Ley 902 de 2017, como garantía de transparencia y participación.

2.3.7 Informe técnico jurídico definitivo²⁹. Una vez finalizada la fase de exposición pública de resultados, y recogidas las observaciones de la comunidad, se expedirá un informe técnico jurídico en el que se sugerirá la

decisión que debe adoptarse por parte de la ANT en el marco de cualquiera de las pretensiones del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, las razones por las que deben acogerse o desestimarse las objeciones formuladas en la etapa probatoria o en la exposición pública de resultados, para de esa forma expedir el acto administrativo que ponga fin al procedimiento de manera definitiva para los casos de asignación y reconocimiento de derechos, formalización privada sin oposición, y solo en la fase administrativa para dar paso a la fase judicial en el resto de asuntos.

En esta etapa, en caso de no haberse identificado variación frente al informe técnico-jurídico producido para la conformación del expediente, no será necesario expedir un nuevo informe.

2.3.8. Decisiones de cierre del trámite administrativo³⁰. Expedido el informe técnico jurídico definitivo, el expediente entrará al despacho del Gestor a cargo de la Unidad de Gestión Territorial correspondiente o al del funcionario de nivel directivo del orden nacional, según fuere el caso, por un término de cinco (5) días, dentro de los cuales proferirá la decisión de fondo que ponga fin a las actuaciones en sede administrativa. En este



28. Art.53Res.12096, modifica el art.82 de la Res. 740/17

29. Art.54Res.12096, modifica el art.83 de la Res. 740/17

30. Art.55Res.12096, modifica el art.84 de la Res. 740/17, modificado por el art. 2 Res.3234/18

acto administrativo se deberá adoptar la decisión, se dará respuesta a las diferentes solicitudes formuladas por los intervinientes a lo largo del trámite, se decidirán las oposiciones presentadas, se motivará la decisión tomada y además se establecerán las medidas que hagan efectivo el cumplimiento de la decisión. Lo resuelto deberá ser acatado en un plazo de no más veinte (20) días, contados a partir de su ejecutoria.

Cuando en desarrollo de la base administrativa del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la propiedad, se concluya que no existen los supuestos de hecho o dé derecho para formalizar tierras de naturaleza privada o presentar la demanda respectiva, el informe técnico jurídico definitivo hará las recomendaciones en ese sentido, y se proferirá un acto administrativo de cierre del procedimiento único que dará por desestimada la formalización y ordenará no presentar la demanda ante el Juez.

Contra el acto administrativo que desestime la formalización o administración de derechos procederá el recurso de reposición y en subsidio el de apelación en los términos señalados en la Ley 1437 de 2011.

Contra el acto Administrativo de cierre que determine la improcedencia de la revocatoria directa no procederá recurso alguno, conforme al artículo 93 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 aplicables a dicha figura.

2.3.9 Reglas aplicar Fuera de las Zonas Focalizadas Para Ordenamiento Social de la propiedad³¹.

2.3.9.1. Asignación de derechos de propiedad fuera de zonas focalizadas

Cuando se identifiquen predios aptos para ser adjudicados en procesos objetivos de selección; y ubicados fuera de las zonas focalizadas, o dentro de estas, una vez se hubieren culminado las actividades del plan, la adjudicación se adelantará así:

1. Con acto administrativo se dará apertura a la adjudicación indicando las condiciones técnicas de los proyectos a adjudicar, número de unidades prediales susceptibles adjudicación, zona en la que se adelantará el proceso de selección, medios de los que se dispone para realizar inscripciones nuevas al registro o los procesos de actualización de aspirantes que ya figuren en él, programación de jornadas para la inscripción, actualización y recepción de documentos de aspirantes al RESO y la fecha de corte de la información contenida en el Registro para determinar el orden de adjudicación.

La determinación de las áreas se realizará por municipios. Para su definición se preferirá los municipios de ubicación de los predios, o sus colindantes. La ANT justificará técnicamente la delimitación según el número de aspirantes que figuren en el Registro, características homogéneas del territorio y las relaciones comerciales entre los diferentes municipios. Excepcionalmente se podrán incluir municipios de otras zonas cuando no se identifiquen suficientes aspirantes dentro de los municipios de ubicación de los predios. También se podrán incluir aspirantes a quienes se les haya reconocido derechos de adjudicación directa aun cuando no residan en la zona de circunscripción.

2. El contenido de apertura se comunicará a través de medios de comunicación de amplia circulación regional o local. Además, será publicada en la página web de la ANT, quien podrá solicitar a otras entidades, la publicación del acto de apertura en sus carteleras y páginas web.

31. Art. 88 Res. 740/17 ANT

3. Efectuado el corte de la información del RESO, la ANT publicará los resultados. Allí se fijarán aspirantes, decisiones de ingreso y puntajes asignados, las observaciones presentadas a los aspirantes y las respuestas a ellas dadas. La publicación de resultados se hará a través de acto administrativo no susceptible de recurso, que señalará los medios de recepción de observaciones a las condiciones y puntuaciones de los aspirantes y la forma en la que se resolverán. Resueltas las observaciones se expedirán los actos administrativos de adjudicación.

La ANT podrá publicar los resultados en una audiencia especial publicitada con las mismas formalidades de la resolución de inicio de proceso de adjudicación. Siempre que la presentación de resultados se haga de manera oral y en ella no se presente observaciones a la condición de las personas aspirantes, o al orden establecido para ellas, que no puedan ser resueltas de manera inmediata, las resoluciones de adjudicación se expedirán de forma inmediata. Si las observaciones requieren procesos de constatación adicionales, la ANT suspenderá por una única vez la audiencia fijando la fecha para su continuación, en la cual resolverá las observaciones formuladas y procederá a expedir las resoluciones de adjudicación. De la audiencia se suscribirá un acta en las que se recogerán los puntos abordados. Esta hará parte integral del procedimiento de adjudicación.

4. Expedido el acto de adjudicación, la ANT procederá a su notificación y resolución de los recursos.

2.3.9.2 Procedimientos administrativos y pretensiones agrarias por fuera de Zonas Focalizadas.³² Cuando por fuera de las Zonas Focalizadas donde se implementen los Planes de Ordenamiento Social de la propiedad le corresponda a la ANT ejecutar la

formalización de predios, clarificación de la propiedad, deslinde recuperación de baldíos, extensión judicial, caducidad administrativa y Acción de resolución de controversias sobre la adjudicación, por solicitud del particular, se adelantará la misma actuación administrativa ya señala, omitiendo lo dispuesto en cuanto a exposición resultados y todo aquello que resultare incompatible.

2.3.9.3 Documento preliminar de análisis predial en Zonas No Focalizadas para dar apertura al expediente³³. El Documento Preliminar de Análisis Predial determinará de manera tentativa cuál es la situación física, jurídica y de tenencia del inmueble, para lo cual deberá contar con toda la información disponible que sea posible conseguir y que permita, obtener una primera aproximación a la realidad del inmueble.

Del análisis realizado y el contenido de la solicitud, el documento preliminar determinará si contiene los elementos mínimos que permitan dar trámite o si es notoriamente infundada. En este último caso, mediante acto administrativo ordenará no dar apertura a un expediente.

Se considerará notoriamente infundada la solicitud, cuando del simple examen de la información existente, se evidencie que no se cumplen los elementos mínimos necesarios para adelantar el procedimiento, exista total certeza frente a los supuestos de hecho y de derecho y conforme a ellos se evidencie de plano la improcedencia de la pretensión.

Cuando se ordene la apertura del expediente, adicional a los asuntos ya señalados el Documento preliminar de Análisis predial PAP se pronunciará sobre la pertinencia de realizar la visita predial y en caso de que se estime innecesaria, justificará motivadamente la decisión.

32. Art.3 Res. 3234/18 que modifica el Art. 92 de la Res. 740 /17 ANT.
33. Artículo 4. De a Res. 3234/18 que Adiciona el artículo 92A a la Resolución 740 de 2017

Si el motivo para negar la apertura, es que el peticionario no aportó la información mínima requerida, en la respuesta a la petición se le informará tal situación conminándolo a que la complete para continuar el trámite.

Tratándose de la actuación administrativa de revocatoria directa, atendiendo la naturaleza de la solicitud presentada, no será necesaria la elaboración del Documento preliminar, por lo tanto, la decisión de negar la apertura del expediente se realizará con base en el análisis preliminar de la información recaudada.

2.3.9.4 “Formación de expedientes³⁴. Teniendo en cuenta la información aportada, la que la ANT pueda recabar y lo definido en el Documento Preliminar de Análisis Predial, las dependencias correspondientes, darán apertura al expediente.

2.3.9.5 Visitas prediales³⁵. En Zonas No Focalizadas para el Ordenamiento Social de la Propiedad, la visita predial no será obligatoria cuando, al momento de realizar el Documento Análisis Predial o el análisis preliminar de la información recaudada, se evidencia que no es necesario visitar el inmueble para tener certeza sobre la naturaleza jurídica del inmueble y los supuestos de hecho y de derecho objeto de la petición. Esta situación se presenta cuando determina que para el caso puntual no hay nada que se pueda observar o recopilar en la visita que pueda hacer cambiar la conclusión adoptada, teniendo en cuenta que de la situación jurídica es de carácter estrictamente documental.

En estos casos, con posterioridad a la creación del expediente con el Documento Análisis Predial o el análisis preliminar de la información recaudada, se pasará a la elaboración del Informe Técnico Jurídico Preliminar.

2.3.9.6. Informe Técnico Jurídico Preliminar³⁶. Con la información obtenida y como consecuencia de la realización del Documento Preliminar de Análisis Predial— o del análisis preliminar de la información recaudada y en los casos en que se hubiere realizado la visita predial, la Subdirección pertinente o la Unidad de Gestión Territorial, según fuere el caso, elaborará un documento denominado “informe técnico jurídico preliminar”, que contendrá la información detallada del inmueble recabada a lo largo del proceso junto con un análisis de dicha información que permita determinar si existe mérito para expedir el acto administrativo de apertura e iniciar la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad para el caso puntual.

El informe técnico jurídico preliminar que recomiende las adjudicaciones baldías bajo el régimen de transición o las circunstancias especiales conforme a la Ley, deberá contener toda la información exigida en la Resolución 740. Si no fuere posible obtener toda la información, así expresamente lo hará constar el informe técnico jurídico y allí se solicitará terminar de recoger la información faltante.

En lo referente a las pretensiones de clarificación de la propiedad, deslinde, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y extinción de dominio, el informe técnico jurídico consignará los aspectos sustanciales enunciados en el Decreto 1071 de 2015 en lo correspondiente a cada materia.



34. Artículo 5 Res. 3234/18 que Adiciona el artículo 92B a la Resolución 740/17
35. Artículo 6 Res. 3234/18 que Adiciona el artículo 92C a la Resolución 740/17
36. Artículo 76 Res. 3234/18 que Adiciona el artículo 92D a la Resolución 740/17

Igualmente, dicho informe podrá concluir la inexistencia de los supuestos de hecho 0 de derecho para poder dar inicio a alguno de esos asuntos o sugerir recopilar más información, aclarar alguna prueba o expedir el acto administrativo de que trata el artículo 84 B de la Resolución 740 de 2017.”

2.4 Requisitos para los trámites ante la Agencia Nacional de Tierras³⁷

Para realizar el trámite ante la Agencia Nacional de Tierras, se deben cumplir los requisitos siguientes:

Es de aclarar que las formas de accesos a tierras solo aplican a sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito y a título parcialmente gratuito.

2.4.1. Sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito: Son los campesinos, campesinas, trabajadores, trabajadoras y las asociaciones con vocación agraria o las organizaciones cooperativas del sector solidario con vocación agraria, sin tierra o con tierra insuficiente, priorizando a la población rural victimizada, incluyendo sus asociaciones de víctimas, las mujeres rurales, mujeres cabeza de familia y a la población desplazada, que cumplan requisitos siguientes³⁸:

1. “No poseer un patrimonio neto que supere los 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de participar en el programa de acceso a tierras.

2. “No ser propietario de predios rurales y/o urbanos, excepto que se trate de predios destinados exclusivamente para vivienda rural o urbana, o que la propiedad que ostente no tenga condiciones físicas o jurídicas para la implementación de un proyecto productivo.

3. “No haber sido beneficiario de algún programa de tierras, salvo que se demuestre que las extensiones de tierra a las que accedió son inferiores a una UAF.

4. “No ser requerido por las autoridades para el cumplimiento o estar cumpliendo una pena privativa intramural de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme, sin perjuicio de los tratamientos penales diferenciados que extingan la acción penal o la ejecución de la pena.

5. “No haber sido declarado como ocupante indebido de tierras baldías o fiscales patrimoniales o no estar incurso en un procedimiento de esta naturaleza. En este último caso se suspenderá el ingreso al RESO hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.

6. “También serán sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito quienes además de lo anterior, sean propietarios, poseedores u ocupantes despojados de su predio, y no clasifiquen como sujetos de restitución de tierras de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.”

2.4.2. Sujetos de acceso a tierra y formalización a título parcialmente gratuito:

Son las personas naturales o jurídicas sin tierra o con tierra insuficiente y que cumplan los requisitos siguientes:

1. “Poseer un patrimonio neto que supere los 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes y que no exceda de 700 salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de participar en el programa de acceso a tierras.

37. Art.2 y siguientes. Decreto Ley 902/2017

38. Art. 4 Decreto 902 de 2017

2. No haber sido beneficiario de algún programa de tierras, salvo que se demuestre que las extensiones de tierra a las que accedió son inferiores a una UAF.

3. No ser propietario de predios rurales y/o urbanos, excepto que se trate de predios destinados para vivienda rural o urbana.

4. No ser requerido por las autoridades para el cumplimiento o estar cumpliendo una pena privativa intramural de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme, sin perjuicio de los tratamientos penales diferenciados que extingan la acción penal o la ejecución de la pena.

5. No haber sido declarado como ocupante indebido de tierras baldías o fiscales patrimoniales o no estar incurso en un procedimiento de esta naturaleza. En este último caso se suspenderá el ingreso al RESO hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.

6. También serán sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito quienes además de lo anterior, sean propietarios, poseedores u ocupantes despojados de su predio, y no clasifiquen como sujetos de restitución de tierras de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011”.

2.4.3. Adjudicación³⁹. Las tierras se titularán en Unidades Agrícolas Familiares (UAF); no obstante, se permite que si la extensión ocupada a pesar de ser inferior a una UAF, le permite al ocupante contar con condiciones para una vida digna, y no es posible otorgarle la titulación en extensiones de UAF en otro inmueble sin afectar su calidad de vida, será procedente la titulación de la extensión ocupada.

La adjudicación sólo se podrá dar en zonas focalizadas donde exista la intervención articulada del estado que garantice que la actividad productiva sea sostenible en el tiempo.

2.4.4 Obligaciones⁴⁰. Es obligación de los aspirantes inscritos en el RESO garantizar la verdad de la información allí relacionada. El incumplimiento dará lugar a la exclusión del RESO y no podrán ingresar en un periodo De 10 años, sin perjuicio de las acciones penales respectivas.

A quien se le adjudique tierra y formalización a título gratuito o parcialmente gratuito, se someterá por un término de 7 años contados a partir de la fecha de inscripción del acto administrativo que asigne la propiedad o uso sobre predios rurales, al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Adelantar directamente y/o con el trabajo de su familia la explotación del bien en los términos y condiciones fijadas en el respectivo proyecto productivo, sin perjuicio de que, de forma transitoria, se emplee mano de obra extraña para complementar alguna etapa del ciclo productivo.



39. [Art.25 Decreto Ley 902/2017](#)

40. [Art. 8 Decreto Ley 902/2017.](#)

2. No transferir el derecho de dominio o ceder el uso del bien sin previa autorización expedida por la Agencia Nacional de Tierras. La autorización sólo procederá cuando el sujeto demuestre que con posterioridad a haber recibido el predio o apoyo, según corresponda, se ha presentado caso fortuito o fuerza mayor que le impiden cumplir con las obligaciones señaladas, y el comprador reúna las condiciones para ser sujeto acceso a tierra.

La ANT no expedirá la autorización si existen medidas o solicitudes de protección individual o colectiva sobre el predio.

Verificado lo anterior, la ANT expedirá la respectiva autorización dentro de los 3 meses siguientes al momento en que se complete la documentación exigida. Para todos los casos el adquirente o cesionario se subrogará en las obligaciones del autorizado.

3. Garantizar que la información suministrada en el proceso de selección en cuya virtud adquirió el predio es verídica.

4. Acatar las reglamentaciones sobre usos del suelo, aguas y servidumbres.

5. No violar las normas sobre uso racional, conservación y protección de los recursos naturales renovables.

2.4.5. Solicitud de adjudicación: Las personas naturales o jurídicas, por su iniciativa o de oficio por parte de la ANT, podrán solicitar la inscripción en el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO). Módulo de tierras.

Para dichos efectos deberán diligenciar el Formulario de Inscripción de Sujetos de Ordenamiento (FISO), suministrado por la ANT, en formato físico o digital informando, entre otros, lo siguiente:

2.4.5.1 Personas naturales:

- Nombre y apellido, edad, domicilio, documento de identidad y estado civil del peticionario.
- Nombre y apellido del cónyuge, compañero o compañera permanente, con su documento de identidad, así como el nombre y apellido completos de sus hijos menores.
- Manifestar no haber sido beneficiario él o su cónyuge o compañero o compañera permanente e hijos menores, adjudicatarios de algún programa de tierras, o haber adquirido el dominio o la posesión, a cualquier título, de otros predios rurales en el territorio nacional, indicando la fecha correspondiente, salvo que se demuestre que las extensiones de tierra a las que accedió son inferiores a una UAF.
- Con base en lo manifestado por el peticionario, y cuando sea necesario para decidir la solicitud de adjudicación, la ANT solicitará la información que considere pertinente sobre escrituras y resoluciones de adjudicación de tierras baldías y demás documentos que le permitan determinar si dichas personas conservan aún el dominio o la posesión de tales bienes o si los enajenaron antes de cumplirse el término previsto.
- Manifestar si se halla o no obligado legalmente a presentar declaración de renta y patrimonio, de acuerdo con las normas vigentes.
- Indicar el trámite que se desea efectuar, bien sea de acceder a nueva tierra, acceder para completar tierra o compra de inmueble con el auxilio del SIAT.
- Manifestar las demás condiciones señaladas en los artículos 4 y 5 del Decreto 902.

2.4.5.2. Personas jurídicas:

- Identificación plena de la persona jurídica.
- Para que las personas jurídicas, es decir, cooperativas o asociaciones puedan ser sujetos de acceso a tierra o formalización, todos sus miembros deberán cumplir individualmente con las condiciones establecidas en el RESO.

2.4.5.3. Con relación al predio:

- Nombre y ubicación del terreno, indicando el departamento, municipio, corregimiento o vereda.
- Área aproximada.
- Nombres de las personas colindantes del predio, con referencia a los puntos cardinales.
- Extensión de los predios baldíos colindantes que se hallen poseídos por el peticionario, su cónyuge o compañera o compañero permanente o sus hijos menores.
- Clase de explotación adelantada en el inmueble, con la determinación del porcentaje de la zona cultivada y de la no cultivada.

2.4.5.4 Documentos: Quien solicite el acceso a tierra, debe presentar, con la solicitud respectiva, los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía. El funcionario que reciba la solicitud verificará que los datos coincidan con el documento de identidad y dejará constancia en la petición. En ningún caso podrá retenerse el documento de identidad del peticionario o solicitar copia.
- En caso de hallarse obligado legalmente, deberá presentar las declaraciones de renta y patrimonio correspondientes a los tres (3) años anteriores a la fecha de la solicitud. Deberá anexar a las declaraciones los respectivos anexos o soportes, con el objeto de que sirvan como prueba de la explotación económica.

- Certificación sobre la vigencia y representación legal de la persona jurídica expedida por autoridad competente, donde conste el domicilio, la duración y el objeto social. La fecha de expedición de este documento no podrá ser superior a dos (2) meses.

2.4.5.5 Documentos del predio

Pueden servir en caso de tenerse los siguientes documentos:

- Escritura pública del predio o resolución del Incora o del Incoder.
- Sentencia judicial.
- Certificado de Tradición y Libertad del predio.
- Paz y salvo, impuesto predial y de valorización.
- Carta-venta o promesa de compra-venta.
- Documento privado que indique relación con el predio.
- Registro civil de nacimiento.
- Partida de matrimonio..
- Registro de defunción de quien deja la herencia, en el caso de herederos.
- Copia del testamento.
- Recibos de servicios públicos.
- Fotocopia de la cédulas de ciudadanía del comprador y el vendedor.
- Planos o mapas del predio.



2.4.6. Criterios para la Asignación de Puntos para el RESO⁴¹.

El registro de solicitantes se organiza mediante un sistema de calificación sometido a las siguientes variables:

“a) Condiciones socioeconómicas y necesidades básicas insatisfechas del solicitante y su familia.

b) Cuando las peticionarias sean mujeres campesinas.

c) Número de personas que dependen económicamente de los ingresos del núcleo familiar, presencia de sujetos de especial protección y la condición de cabeza de familia.

d) Ser víctima del conflicto armado, en calidad de población resistente en el territorio o como víctimas de desplazamiento forzado que no hayan sido beneficiarias de las políticas de atención y reparación integral a víctimas o del proceso de restitución.

e) Personas beneficiarias de la política de restitución, segundos ocupantes que hayan recibido compensación o alguna medida de atención o víctimas de desplazamiento que hayan recibido atención y reparación en forma de acceso a tierra.

f) Campesinos que se encuentren en predios al interior de resguardos o reservas constituidas por el INCORA que estén pendientes de conversión a resguardos y aquellos que en desarrollo de procesos de resolución amistosa de conflictos hayan llegado a acuerdos con las comunidades indígenas, según conste en actas debidamente suscritas por las partes.

g) Personas que hacen parte de programas de reubicación y reasentamiento con el fin de proteger el medio ambiente, sustituir cultivos de uso ilícito y fortalecer la producción alimentaria.

h) Experiencia en actividades productivas agropecuarias.

i) Pertenencia a asociaciones campesinas cooperativas o de carácter solidario cuyo objeto sea la producción agropecuaria, la promoción de la economía campesina, o la defensa del ambiente, con presencia en el municipio o la región. j) Residencia previa o actual en el municipio o región.

k) Jóvenes con formación en ciencias o técnicas agropecuarias o ambientales”.

2.4.6.1. Ingreso y calificación: Identificados los sujetos en el RESO, la ANT procede su inclusión al RESO. Así mismo, realizará el estudio que permita establecer mediante acto administrativo su inclusión o rechazo al registro en la categoría de aspirante a acceso o formalización y la puntuación que se le asignó. Contra dicho acto administrativo solo procede el recurso de reposición.

2.4.7. Acceso a tierra a través del Subsidio Integral de Acceso a Tierra⁴²

Cuando no se dé la adjudicación directa de la tierra, se puede acceder al Subsidio Integral de Acceso a Tierra, en adelante SIAT, el cual es un aporte estatal no reembolsable, que podrá cubrir hasta el 100% del valor de la tierra y/o de los requerimientos financieros para el establecimiento del proyecto productivo para los sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito o parcialmente gratuito.

Las personas de acceso a tierra y formalización a título gratuito que hayan sido beneficiarias de entregas o dotaciones de tierras bajo modalidades distintas a las previstas en el Decreto 902, podrán solicitar el SIAT únicamente para la financiación de un proyecto productivo.

2.4.7.1. Otorgamiento del SIAT. El otorgamiento del SIAT, en las zonas focalizadas, se hará con posterioridad a la identificación física y jurídica del predio. En las zonas no focalizadas o si para ese momento no se han realizado en ese predio las labores de catastro multipropósito, se tendrá en cuenta el avalúo arrojado por el catastro como referencia para determinar el valor comercial.

41. [Art.14 decreto Ley 902/2017.](#)

42.. [Art.29 decreto Ley 902/2017.](#)

Para los casos en que se evidencie una diferencia de áreas al comparar el folio de matrícula inmobiliaria, títulos de propiedad y el plano topográfico del predio a adquirir, antes de elaborar dicho avalúo la ANT advertirá tal situación al potencial vendedor, a terceros con derechos reales inscritos, y al adjudicatario del subsidio y promoverá los procedimientos administrativos de corrección de áreas y linderos, de acuerdo a la normativa vigente.

En los eventos en los que no hubiere sido posible aplicar el procedimiento de corrección de áreas y linderos por motivos ajenos a la voluntad del vendedor y de terceros con derechos reales inscritos, y las partes manifiesten expresa e inequívocamente su interés con la negociación a pesar de lo advertido, la ANT continuará con el procedimiento fijando el valor del inmueble con base en la menor área identificada, verificando que en ningún caso se configure lesión enorme.

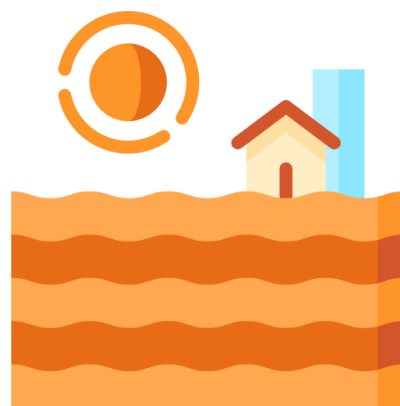
2.4.7.2. Asignación del Subsidio Integral de Acceso a Tierra⁴³. La ANT seleccionará los beneficiarios de conformidad con el Procedimiento Único ya señalado.

Asignado el Subsidio, la ANT remitirá copia del acto administrativo que lo asigna a la Agencia de Desarrollo Rural, a la Agencia de Renovación del Territorio y a las demás entidades competentes, para que éstas desembolsen los recursos atinentes a proyectos productivos y presten la asistencia técnica para la implementación o mejora de proyectos productivos según lo establecido en el acto administrativo.

2.4.7.3. Operación de los recursos. La operación de los recursos se sujetará a las siguientes reglas:

1. Hecha la selección, la ANT abrirá las cuentas individuales en favor de los beneficiarios seleccionados.

2. Conformará el Registro de Inmuebles Rurales (RIR) con aquellos predios que cumplen todos los requisitos necesarios para ser adquiridos con los recursos del subsidio para ofertarlo al beneficiario. Estos predios también pueden ser predios del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral.
3. Los beneficiarios podrán solicitar la compraventa de un predio de su elección que no reposa en el registro, caso en el cual la ANT adelantará los estudios necesarios para verificar la viabilidad técnico jurídica del predio.
4. Una vez elegido el predio, la ANT girará al beneficiario los recursos necesarios para hacer efectivo el pago del inmueble.
5. Transcurridos 12 meses a partir del depósito, y pese a tener más de 2 ofertas prediales, sin que se haya podido efectuar la compra del predio, aplicará una condición resolutoria, en virtud de la cual operará el reembolso del subsidio, sin necesidad de requerimiento previo, a favor de la ANT para que sea adjudicado a otro beneficiario.
6. Mediante acto administrativo declarará la operancia de la condición resolutoria y ordenará al banco administrador el reintegro de los recursos.



43. [Art.31 Decreto-Ley 902/2017.](#)

2.4.7.4 Adquisición de predios del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral⁴⁴. El gobierno dispone de un Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral. Mediante el subsidio se puede tener acceso a la Tierra. Si el predio elegido por el beneficiario del subsidio pertenece al Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, manifestará expresamente su voluntad de sustituir el subsidio por la adjudicación. En consecuencia, la Agencia Nacional de Tierras proferirá el acto administrativo de adjudicación.

El valor del rubro del subsidio para la compra de tierras deberá ser reintegrado a la ANT, para que seleccione un nuevo beneficiario.

2.4.7.5 Indivisibilidad del subsidio entregado mediante SIAT. En caso que el SIAT se otorgue de manera individual y el beneficiario fallezca, operará la condición resolutoria y mediante acto administrativo la Agencia Nacional de Tierras declarará la operancia de la condición resolutoria, seleccionará el nuevo beneficiario y ordenará al banco administrador el reintegro de los recursos.

Si el SIAT se otorga de manera conjunta y fallece uno de los beneficiarios, la ANT continuará el proceso hasta su finalización de conformidad con las reglas señaladas.

2.4.8. Crédito Especial de Tierras⁴⁵

Los sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito y parcialmente gratuito que no tengan tierra o esta sea insuficiente, podrán acceder a un a línea de crédito especial de tierras con tasa subsidiada y con mecanismos de aseguramiento de los créditos definidos por la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario.

Los créditos se otorgarán en los términos, condiciones, montos y plazos que determine la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, de acuerdo con las funciones otorgadas por el artículo 218 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y con base en la política trazada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural para las líneas Especiales de Crédito (LEC), del Incentivo a Capitalización Rural (ICR) y otros incentivos o subsidios del Estado.

En la configuración de las líneas de crédito para sistemas productivos deberá tenerse en cuenta, entre otros criterios, la aptitud de las tierras rurales para cada sistema productivo, considerar tanto el horizonte de tiempo del sistema productivo, incluyendo el inicio de la etapa productiva, así como los riesgos inherentes a la actividad agropecuaria, con el fin de que los réditos obtenidos de la comercialización permitan garantizar los flujos financieros para facilitar el pago del crédito otorgado.

Dentro de las líneas de crédito se otorgarán prerrogativas a los pequeños productores agropecuarios que pretendan la ampliación de su potencial productivo y la adquisición de tierras por parte de organizaciones campesinas y de economía solidaria.

2.5 Formalización de la Propiedad Privada en zonas focalizadas⁴⁶.

3.5.1 Formalización de predios privados. En desarrollo de las funciones establecidas⁴⁷ a la ANT declarará mediante acto administrativo motivado, previo cumplimiento de los requisitos legales, la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición en favor de quienes ejerzan posesión sobre inmuebles rurales de naturaleza privada, siempre y cuando en el marco del Procedimiento Único ya determinado no se presente oposición de

[44. Art.33 Decreto Ley 902/2017](#)

[45. Art.35 y siguientes. Decreto Ley 902/2017](#)

[46. Art.36 Decreto Ley 902/2018.](#)

[47. Art.103 Ley 1753/15](#)

quien alegue tener un derecho real sobre el predio correspondiente, o quien demuestre sumariamente tener derecho de otra naturaleza sobre el predio reclamado, caso en el cual la ANT formulará la solicitud de formalización ante el juez competente, solicitando como pretensión principal el reconocimiento del derecho de propiedad a favor de quien, de conformidad con el informe técnico, considere pertinente.

Los actos administrativos que declaren la titulación y saneamiento, y por ende formalicen la propiedad a los poseedores, serán susceptibles de ser controvertidos a través de la Acción de Nulidad Agraria.

Lo estipulado en el presente punto no elimina las disposiciones del Código General del Proceso o el Código Civil sobre declaración de pertenencia, las cuales podrán ser ejercidas por los poseedores por fuera de las zonas focalizadas.

Se dará por acreditada la inexistencia de oposición dentro del Procedimiento Único ya señalado, una vez señalado, una vez agotadas las etapas de publicidad en las zonas donde se adelantan los programas de formalización y en cumplimiento de las normas establecidas para notificaciones, cuando transcurran 10 días hábiles desde que se realicen las comunicaciones sin que se presentare el titular de un derecho real o quien aduzca tener derecho en los términos señalados.

La formalización aludida no aplicará en tierras y/o territorios afectados por el despojo a causa del conflicto armado, previa verificación de las fuentes institucionales pertinentes.

La formalización aludida no aplicará en tierras y/o territorios afectados por el despojo a causa del conflicto armado, previa verificación de las fuentes institucionales pertinentes.

Mediante el Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018 se otorgó facultades a la Superintendencia de Notariado y Registro para coadyuvar en la aclaración de la propiedad así: *“6. Verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registralmente los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar; entre ellas, la expedición de actos administrativos tendientes a identificar, a petición de parte, la cadena de tradición de dominio, los actos de tradición y de falsa tradición, y la existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre predios rurales que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar UAF, para determinar si, a través de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria, con anterioridad al 5 de agosto de 1974, se le ha dado tratamiento público de propiedad privada al bien, siempre y cuando los antecedentes registrales provengan de falsa tradición, que dichos títulos se encuentren debidamente inscritos de acuerdo a lo señalado en el artículo 556 del Código Civil y que su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato (...)”.*

2.5.2. Elección de formalización de la propiedad por vía administrativa. Aquellas demandas de procesos de formalización de la propiedad rural sobre inmuebles de naturaleza privada que hayan sido iniciados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y/o la ANT directamente o a través de terceros designados para ello, en donde no existiere opositor, y que desde el momento de expedición del presente decreto ley no hayan surtido la etapa probatoria, podrán ser asumidas por la ANT a elección del interesado.

Una vez recibida la solicitud, el juez resolverá mediante auto y oficiará a la Agencia Nacional de Tierras remitiendo el expediente a costa de esta entidad.

2.5.3 Acción de resolución de controversias sobre los actos de adjudicación. Para aquellos casos en los que se cuestione la validez y eficacia de los actos o instrumentos con los que se hayan efectuado programas de titulación o adjudicación de tierras, el juez competente en los términos del presente decreto ley, por solicitud de la ANT, o de los particulares afectados, conocerá de la acción de resolución de controversias sobre la adjudicación.

El juez determinará la validez de los actos de adjudicación y si conforme a los regímenes vigentes para el momento en el que se produjo la adjudicación el beneficiario cumplía con los requisitos establecidos para acceder a esta.

Para aquellos eventos en los que se identifiquen sucesiones que comprendan predios adjudicados, el juez determinará la validez de la adjudicación, definirá si pueden fraccionarse las áreas de terreno para satisfacer las pretensiones de tierras de los adjudicatarios y sus herederos, o establecerá cuál de ellos ostenta mejor condición, para declarar respecto de los demás su ineficacia, sin perjuicio de los derechos que puede tener un tercero titular de derechos reales sobre el predio objeto de la sucesión.

Así mismo, podrá ordenar el reconocimiento del Subsidio Integral de Reforma Agraria a título de indemnización respecto de los adjudicatarios a quienes de buena fe se les hubiese declarado la ineficacia de sus títulos.

Resueltas las controversias sobre los actos de adjudicación, de ser el caso, el juez ordenará la recuperación material inmediata del bien inmueble, y tomará las medidas que se estimen necesarias para garantizar que el beneficiario tome posesión del inmueble e incorpore en él un proyecto productivo.

2.5.4 Acción de nulidad agraria. Los particulares que, habiéndose hecho parte del Procedimiento Único, objeten la legalidad de los actos administrativos definitivos expedidos, podrán demandar su nulidad ante el juez competente, para lo cual tendrán un término de 4 meses contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo.

Ante el mismo juez, cuya competencia será privativa, y con la misma acción contarán los particulares que aduzcan tener derechos reales sobre los predios sometidos a los asuntos indicados en este procedimiento y que no hubieren comparecido al Proceso Único, caso en el cual el término será de 3 años contados a partir de la fecha de inscripción del acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria; la acción podrá interponerse directamente sin necesidad de haber interpuesto los recursos pertinentes contra el acto administrativo.

2.6. Declaración de pertenencia (Código General del Proceso)⁴⁸

Cuando el tema de aclaración de la propiedad se debe llevar a cabo en las instancias judiciales, se debe atender los siguientes procesos así:

El Código General del Proceso establece el proceso de declaración de pertenencia en el cual dispone la aplicación de los siguientes requisitos:

1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.
2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia de éste.

[48. Art.375 Código General del Proceso](#)

3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiera poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no ha producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

4. El juez rechazará la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso cuando indique que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos o cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las decisiones del juez deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

5. A la demanda deberá adjuntarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales de dominio principales sujetos a registro.

6. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado de tradición y libertad del inmueble. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.

7. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

8. En el auto admisorio de la demanda se ordenará, cuando fuera necesario, la inscripción

de la demanda. Igualmente se ordenará la citación de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien.

9. También se ordenará informar de la existencia del proceso a: la Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de Tierras, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

10. El demandante procederá a la citación o emplazamiento en los términos previstos en el citado Código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- Denominación del juzgado que adelanta el proceso.
- Nombre del demandante.
- Nombre del demandado.
- Número de radicación del proceso.
- Indicación de que se trata de un proceso de pertenencia.
- Citación de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso.
- Identificación del predio.



Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos. La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

11. Inscrita la demanda y aportadas las fotografías por el demandante, el juez ordenará la inclusión del contenido de la valla o del aviso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia que llevará el Consejo Superior de la Judicatura, por el término de 1 mes, dentro del cual podrán contestar la demanda las personas emplazadas; quienes concurren después tomarán el proceso en el estado en que se encuentre.

12. El juez designará una persona denominada curador ad litem que represente a los indeterminados y a los demandados cuya dirección se ignore.

13. El juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

14. Si el juez lo considera pertinente, adelantará en una sola audiencia en el inmueble las actuaciones previstas en la ley, y dictará sentencia inmediatamente, si lo considera posible.

15. La sentencia que declara la pertenencia producirá efectos respecto a todos y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

16. En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles a la Agencia Nacional de Tierras respecto de los procesos de su competencia.

2.6.1. Contenido, requisitos y anexos de la demanda. Las pretensiones a que dé lugar el proceso de declaración de pertenencia deberán realizarse por medio de una demanda, la cual deberá reunir los siguientes requisitos:

- Designación del juez a quien se dirija.
- Nombre y domicilio de las partes.
- Nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.
- Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.
- Los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.
- Los fundamentos de derecho.
- Cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.
- Lugar, dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificación personal.
- Indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.
- En la aplicación de este procedimiento judicial puede emplearse la acumulación de pretensiones, así como la suma de posesiones de acuerdo con las normas legales.

2.7. Sucesión ilíquida: En caso de poseer el inmueble recibido por herencia pero la sucesión no está adjudicada

Se hace necesario que se proceda a realizar la correspondiente liquidación y adjudicación de la sucesión en los siguientes términos:

2.7.1. Trámite de la sucesión ante notario:

Se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Todos los interesados deben estar de acuerdo. Es un trámite voluntario.
- Por lo menos uno de los interesados debe ser mayor de edad.
- Exista común acuerdo para el pago de gastos procesales e impuestos.
- Conciliación de común acuerdo en la subdivisión de (los) predio(s).
- Viabilidad del trámite para la expedición de licencia de segregación ante las curadurías o secretarías de planeación (posibles problemas de linderos, área mínima de segregación según instrumentos de planeación municipal).
- Diferencia de áreas en los títulos y las obtenidas en los levantamientos prediales. Es necesario revisar si existe una inconsistencia considerable en las áreas obtenidas, así como realizar una actualización de cabida y linderos ante la autoridad catastral competente.
- Posibilidad de consecución de documentos del causante de la sucesión y de los herederos o cesionarios.

2.7.2 Liquidación y adjudicación de sucesión ante notario. Se hará de conformidad con lo establecido en las normas legales sobre el particular así:

Peticionarios: la sucesión podrá liquidarse a favor de:

- El cónyuge sobreviviente.
- Herederos: los hijos o los padres, o hermanos, o uno y otros conjuntamente según el caso.
- Legatarios del testamento.
- Cesionarios: quienes hayan adquirido (comprado) derechos herenciales o gananciales.

2.7.3 Requisitos legales. Todos los interesados deben estar de acuerdo. Es un trámite voluntario.

- Uno de los interesados debe ser mayor de edad.
- Presentación de la solicitud ante el notario, la cual debe ser acompañada de la Diligencia de Inventarios y Avalúos y del Trabajo de partición y adjudicación.

2.7.4 Documentos anexos:

- Copia auténtica del Registro Civil de Defunción del (los) causante(s).
- Copia auténtica de los Registros Civiles de Nacimiento de los herederos para acreditar parentesco y fotocopias de sus cédulas de ciudadanía.
- Copia auténtica del Registro Civil del Matrimonio, si el causante era casado y tenía la sociedad conyugal vigente.
- Copia auténtica del Registro Civil de Nacimiento del causante, si éste falleció en estado de soltería.
- Escrituras o títulos de adquisición de los bienes dejados por el causante.
- Comprobantes fiscales y/o paz y salvos de inmuebles, si se tiene. Poder conferido al abogado.
- Solicitud (demanda).
- Licencia de segregación (solo si se requiere).
- Memorial de Inventario y avalúo de los bienes.
- Trabajo de partición y adjudicación.
- Si el matrimonio, o el nacimiento de las personas interesadas, ocurrieron antes del 15 de junio de 1938, podrán aportarse partidas eclesiásticas debidamente autenticadas. Si el causante falleció en estado civil de Unión Marital de Hecho, la respectiva sociedad patrimonial deberá liquidarse simultáneamente dentro del trámite sucesoral. Para esto, será indispensable que la unión marital de hecho haya sido declarada por cualquiera de los medios legales, estando en vida el (la) causante.

2.7.5 Trámite. Una vez estudiados los documentos y si la solicitud se ajusta al derecho y cumple con todos los requisitos legales, se siguen las siguientes etapas:

1. El notario elaborará un Acta de aceptación e iniciación de la sucesión.

2. Se elabora el Edicto Emplazatorio que se fija, en un sitio visible de la notaría, por un término de 10 días.

3. Se entrega copia del edicto a los interesados para que hagan la publicación por una sola vez en prensa y radio.

4. El edicto se fija en la notaría por los 10 días, pero el término del emplazamiento se cuenta a partir de la publicación efectiva en el periódico, dejando constancia de la publicación en el ejemplar y la certificación de emisión en radio, cuando haya lugar.

5. Se informa de la iniciación de dicho trámite a la Superintendencia de Notariado y Registro (Grupo Actividades Notariales).

6. Informar a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y a la Secretaría de Hacienda del municipio sobre la iniciación de la sucesión, anexando copia de la diligencia de inventarios y avalúos. Con esto cada entidad se encarga de hacer la investigación de si el causante tiene o no deudas pendientes.

7. Estas entidades tienen un término de 20 días hábiles para comunicar al notario si existen o no deudas que deban cancelarse. Una vez canceladas dichas deudas (si las tuviera) se expide paz y salvo para que el trámite continúe en la notaría.

8. Con los respectivos paz y salvos de la Secretaría de Hacienda, la DIAN, la publicación del edicto en radio y prensa y los comprobantes fiscales (Impuesto

valorización vigentes), el notario autoriza el Trabajo de Partición y Adjudicación de la sucesión, cuya escritura pública será firmada por el apoderado de los interesados o por ellos mismos, según sea el caso.

9. Si se trata de una Sucesión Testada con testamento cerrado, la solicitud debe hacerse ante el Notario que autorizó la escritura del testamento cerrado y en cuya custodia se encuentra el mismo. Si el testamento es abierto, podrá iniciarse la sucesión en una Notaría diferente de la que autorizó la escritura de testamento abierto, pero siempre y cuando sea del lugar del último domicilio del causante.

2.8. Procedimiento especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes urbanos y rurales y sanear la falsa tradición

No obstante el procedimiento anterior, también subsiste el procedimiento especial consagrado en la ley 1561 de 2012 para la formalización de predios privados en las zonas no focalizadas.

Es importante tener en cuenta que la ley establece la figura de la **prescripción adquisitiva de dominio**, que es la forma de adquirir las cosas que pertenecen a otro por ejercer la posesión durante un tiempo determinado⁴⁹. Para que esto suceda se requiere de tres condiciones:

- El transcurso del tiempo.
- La posesión por quien no es dueño.
- La falta de ejercicio de la propiedad por el dueño.



48. [Código Civil, artículo 2512](#)

De acuerdo con el artículo 764 del Código Civil, como ya lo dijimos la posesión puede ser regular o irregular.

De igual forma, el Código Civil, artículos 2512 y 2513, indica que la prescripción debe ser declarada judicialmente⁵⁰, y que a su vez se registre en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble.

El Código Civil en los artículos 2512 y 2513, indica que la prescripción debe ser declarada judicialmente y se debe registrar en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble.

2.8.1. Acceso a la Propiedad. Según lo establecido en la [ley 1561 de 2012](#), reglamentada parcialmente por el [decreto 1409 de 2014](#), que tiene como objeto “promover el acceso a la propiedad mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles”.

Trámite para la legalización de los predios: Los trámites se realizarán mediante un proceso verbal especial. La titulación se da en dos casos:

Titulación de la posesión material.

Si se trata de una posesión material irregular, donde el solicitante no cuenta con un título válido registrado que lo acredite como propietario pero el predio tiene antecedente de registro y existen titulares de derecho real de dominio en la última inscripción, es decir en el certificado de tradición y libertad no aparece inscrita la anotación de “Falsa tradición”.

Casos que se presentan:

1. Cuando una persona que sea titular de derecho real de dominio, transfiere el dominio a otra persona de común acuerdo mediante documento privado, contrato verbal o incluso mediante una escritura pública que no fue registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre el predio.

2. Por diferentes circunstancias el titular del derecho real de dominio haya abandonado el predio y quien lo esté solicitando sea un poseedor de buena fe pero no cuenta con un título que respalde sus acciones de amo señor y dueño.

Saneamiento de la falsa tradición

1. Se da como ya lo dijimos cuando el solicitante tiene un título válido registrado con anotación de “Falsa tradición” en el certificado de tradición y libertad, por ejemplo transferencia de dominio incompleto, venta de cosa ajena, venta de derechos herenciales etc. Siempre y cuando dentro de la tradición del inmueble se evidencie la existencia de titulares de derecho real de dominio registrados.

50. [Código Civil, artículo 2512](#). “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

[Código Civil, artículo 2513](#). El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio. Inciso adicionado por el artículo 2 de la Ley 791 de 2002. La prescripción, tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella”.

2. En este caso, generalmente el titular del derecho real de dominio ya falleció y la falsa tradición se genera en el momento en que los herederos venden el derecho herencia a terceros sin haber realizado el trámite de liquidación y adjudicación de sucesión.

2.8.1.1. Requisitos del predio⁵¹

1. Que el bien inmueble objeto de saneamiento no sea de propiedad de las entidades de derecho público y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.
2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida por los términos establecidos en la ley.
3. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de tierras, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras.
4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas de alto riesgo no mitigable, áreas protegidas, áreas de resguardo indígena o propiedad colectiva de comunidades negras.
5. Si el bien tiene construcciones, éstas no se deben encontrar, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, según lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

6. Que el inmueble no esté sometido a procedimientos administrativos agrarios como titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación o aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y el decreto 902 de 2017 y demás normas que la modifiquen o sustituyan.
7. El inmueble no debe estar ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, según la Ley 387 de 1997.
8. El inmueble no puede estar destinado a actividades ilícitas.

2.8.1.2. Contenido, requisitos y anexos de la demanda⁵²

Como quiera que estos procesos se deben hacer ante juez, a continuación explicamos el contenido, requisitos y anexos a la demanda:

1. El escrito de la demanda.
2. Poder.
3. Cumplimiento de requisitos del predio.
4. La existencia o no de vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente o de unión marital de hecho, con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida (prueba del estado civil del demandante, la identificación completa y datos de ubicación del cónyuge o compañero(a) permanente);
5. Informe técnico-jurídico.
6. Plano topográfico.
7. Actas de colindancia.

51. [Artículo 6 de la Ley 1561 de 2012.](#)

52. [Artículo 11 Ley 1561 de 2012.](#)

Anexos:

1. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales de dominio sujetos a registro.
2. Los medios probatorios con que pretenda probar la posesión o la falsa tradición, como el pago de servicios públicos, construcción de un beneficiadero, siembra de café, etc.
3. Plano certificado por la autoridad catastral competente.
4. Las entidades competentes para expedir los certificados o documentos públicos de que trata este artículo tendrán un término perentorio de 15 días hábiles.

2.8.1.3. Información previa para la calificación de la demanda⁵³

El juez, en el término de 10 días contados a partir del recibo de la demanda, revisará el escrito y sus anexos, y procederá a resolver sobre su admisión, inadmisión o rechazo.

2.8.1.4. Calificación de la demanda⁵⁴

Recibida la demanda y la información a que se refiere el artículo 12 de la citada Ley, el juez procederá a resolver sobre su admisión, inadmisión o rechazo.

Causales de inadmisión de la demanda

1. Que no cumpla los requisitos del predio a que hace referencia el punto 3.8.1.1.
2. Que la demanda se dirija a indeterminados. Esto quiere decir que siempre deberá existir titular del derecho real de dominio, es decir el demandado deberá tener derechos reales de dominio registrados sobre el predio objeto a formalizar por este procedimiento.

3. El demandante cuenta con 5 días para subsanar.

2.8.1.5 Actuaciones del juez aceptada la demanda

- Medida cautelar oficiosa.
- Notificación personal a demandados.
- Valla en el predio.
- Curador Ad Litem.
- Emplazamiento a colindantes.
- Traslado de la demanda: 10 días.
- Fijación de fecha de diligencia: 3 días.
- Diligencia: 10 días.

2.8.1.6 Diligencia de inspección⁵⁵

- Vencido el término de traslado de la demanda, el juez dentro de los tres días siguientes fijará fecha y hora para realizar diligencia de inspección judicial. Esta diligencia se realizará dentro de los 10 días siguientes.
- Si llegados el día y hora determinados para la diligencia el demandante no se presenta o no suministra los medios necesarios para practicarla, no podrá llevarse a cabo, por lo que se realizará el siguiente procedimiento:
 - El demandante, dentro de los tres días hábiles siguientes, deberá explicar las razones que justifiquen su incumplimiento.
 - El Juez evaluará y determinará si se fija nueva fecha y hora o se archiva la actuación. En caso de no encontrar razones justificativas, el Juez sancionará al



52. [Artículo 12 Ley 1561 de 2012.](#)

53. [Artículo 13 Ley 1561 de 2012](#)

54. [Artículo 15 de la Ley 1561 de 2012.](#)

55. [Artículo 16 de la Ley 1561 de 2012.](#)

- demandante con multa equivalente al pago de un salario mínimo legal mensual vigente a favor del Tesoro Nacional y se archivará el expediente sin perjuicio de que se pueda presentar nueva demanda.
- El juez que practica la audiencia se asesorará y se acompañará de un perito para identificar el inmueble por sus linderos y cabida, y ordenará la práctica de las pruebas necesarias para lograr su plena identificación, a menos que se haya realizado el Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Rural.
 - Si en la diligencia de inspección judicial el juez encuentra que el inmueble no reúne las condiciones establecidas en el punto 3.8.1.1. de este documento, ordenará el archivo del expediente y compulsará copias a las autoridades competentes.

2.8.1.7. Oposición⁵⁶

Además de la oportunidad concedida en el término de traslado de la demanda en la diligencia de inspección judicial, oralmente se podrá formular oposición a las pretensiones del demandante, atendiendo las siguientes reglas:

- El juez escuchará las pretensiones, excepciones y argumentos de las partes.
- El juez tendrá en cuenta las objeciones relacionadas con la propiedad, la posesión, la violación de normas jurídicas, el desplazamiento forzado, despojo o abandono forzado.
- El juez podrá hacer las preguntas que estime oportunas a quienes participen en la audiencia, examinar los documentos aportados por las partes y solicitar los conceptos técnicos que considere pertinentes y conducentes para definir el derecho.

- El juez ordenará practicar las pruebas que solicite el opositor si fueren pertinentes y conducentes a los propósitos del proceso.
- Si se ordena la práctica de dictamen pericial, relacionado con temas distintos a los consagrados en el párrafo 1° del artículo 15, el juez suspenderá la diligencia, concederá un término máximo de 10 días para que el perito rinda su concepto, vencidos los cuales la reanudará para que las partes se pronuncien sobre el mismo.

2.8.1.8. Sentencia⁵⁷

La sentencia que titula posesión sobre predios de propiedad privada, o la que sanea título de propiedad privada que conlleva la llamada falsa tradición, ordenará la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, u ordenará la asignación de un nuevo folio, según el caso. Inscrita la sentencia, los particulares no podrán demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia, salvo el tema de restitución de tierras a las víctimas del desplazamiento por el conflicto armado.

2.8.1.9. Recursos

Contra la sentencia procede el recurso de apelación. La apelación de la sentencia se sustentará oralmente y se concederá o negará en la misma audiencia. Concedido el recurso, el juez enviará seguidamente el expediente al superior, quien tendrá un término de 20 días contados a partir del recibo del expediente, para resolver el recurso.

2.9. Venta de derechos herenciales o gananciales

Uno o varios de los herederos o el(la) cónyuge sobreviviente del causante puede ceder sus derechos herenciales o gananciales, a favor de terceros, de uno o varios de los mismos herederos y respecto de los bienes de la

⁵⁶. Artículo 16 de la Ley 1561 de 2012.

⁵⁷. Artículo 17 de la Ley 1561 de 2012.

herencia, caso en el cual se tratará de una cesión (venta) de derechos herenciales a Título Universal. Si por el contrario, los derechos que se pretenden ceder (vender) recaen sobre un activo o bien específico, será entonces una cesión (venta) de derechos herenciales a Título Singular.

Se dará constancia de la cesión de derechos herenciales a través de escritura pública.

2.9.1 Renuncia a derechos herenciales

Ésta deberá constar por documento privado con reconocimiento de texto, firma y huella ante notario, será a título gratuito y recaerá sobre la totalidad de herencia, pues la ley prevé que la renuncia a estos derechos se hace en beneficio de los bienes de la herencia.

2.9.2 Intervención de menores

Se otorgó la facultad de la liquidación de herencia cuando cualquiera de los herederos, legatarios o cónyuge sobreviviente sea menor o incapaz, siempre que alguno de los interesados sea mayor de edad.

Sobre los menores de edad o personas con alguna incapacidad física o mental, el notario deberá dar fe sobre:

- Representados legalmente.
- En la partición y adjudicación, se dará prelación a los menores e incapaces en la adjudicación de inmuebles.
- Que en la sucesión o en la liquidación de la sociedad conyugal sean garantizados todos los derechos sustanciales del menor o del incapacitado.

2.10 Liquidación y adjudicación Sucesión por vía judicial.

Si no hay acuerdo entre los herederos sobre la forma de dividir los bienes, es posible presentar demanda de sucesión ante el juzgado de familia

o civil municipal del último domicilio de la persona fallecida o de donde tenía sus principales negocios.

2.10.1 Requisitos generales de la demanda

- Nombre y lugar de domicilio del demandante y de los abogados, si se requieren sus servicios.
- Nombre de la persona fallecida y su último domicilio.
- Se debe manifestar cómo se aceptaría la herencia, es decir, se debe indicar hasta dónde se responde en caso de que existan más deudas que bienes en la herencia:
 - Si sólo se responde con los bienes que se obtengan en la sucesión (esto es aceptar la herencia con beneficio de inventario).
 - Sí se quiere responder por las deudas de la sucesión hasta con sus propios bienes (esto es aceptar la herencia sin beneficio de inventario).
 - Manifestar que no conocen otros interesados de igual o mejor derecho. Por ejemplo: otros hijos, padres, esposa o pareja en unión libre.

2.10.2. Instancias competentes

Para saber a qué juez se puede acudir, depende del valor de la sucesión, así:

Juzgado de familia: sucesiones cuyos bienes exceden los 150 SMMLV.

Juzgado civil municipal: sucesiones cuyos bienes no superen los 150 SMMLV.

Juzgado de pequeñas causas: sucesiones que no superen los 40 SMMLV.



2.11. Legalización de Contratos Compraventa Sobre Bienes Inmuebles

La escritura pública de compraventa es el título mediante el cual se transfiere el dominio de un bien inmueble por tradición. Para que un contrato de compraventa sobre bienes inmuebles tenga plenos efectos y la persona que compra el inmueble tenga la plena propiedad del mismo, es necesario que dicho contrato se eleve a escritura pública y se registre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentra el inmueble.

Para que este contrato produzca efectos, es necesario que se cumplan los siguientes trámites:

2.11.1 Documentos

- Certificado de tradición y libertad (vigencia no superior a 30 días).
- Paz y salvo municipal por impuesto predial.
- Paz y salvo municipal por valorización (cuando aplique).
- Paz y salvo departamental por valorización.
- Copia de la escritura pública de adquisición.
- Si vende o compra una persona jurídica, deberá aportarse el certificado de existencia y representación legal. Según el caso, incluir acta de autorización de junta de socios o asamblea. Fotocopia de documentos de identidad de los intervinientes con dato del estado civil.
- Pago de los derechos notariales y de registro a que hubiere lugar.

Una vez elevada la compraventa a escritura pública, se debe llevar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentra el inmueble para su correspondiente registro. Allí se cancelan los derechos correspondientes al registro y si es del caso los demás establecidos en la ley.

2.12 Aclaración de diferencias entre cabida y linderos de un predio

Es importante aclarar qué tipo de diferencia es la que se presenta en la cabida y linderos del predio. Casos como:

2.12.1 Precisión de linderos técnicamente por catastro: en este caso, la autoridad catastral debe verificarlos y no podrá variar el área ni haber desplazamientos ni cambio de forma del predio respecto de lo consignado en los títulos inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2.12.2 Linderos confusos o inexistentes físicamente.

1. Existiendo acuerdo entre colindantes: solo en el evento que se dé, propietarios, cuando lleguen a un acuerdo como colindantes interesados (incluida la Nación o el municipio si el predio colindante es un baldío), firmarán un acta que contenga lo acordado y previa autenticación de firma y contenido, se verificará por el catastro o la entidad competente, y si no afecta o beneficia a un tercero firmante, se expedirá la resolución catastral individual que solo tiene efectos catastrales y no puede ser tenida en cuenta por notarios y registradores, para escrituras de aclaración o corrección, lo que se hará constar en la misma resolución.
2. Cuando no exista acuerdo entre colindantes corresponderá por los interesados, acudir al proceso de deslinde y amojonamiento.

2.12.3 Cuando se trate de poseedores, exista acuerdo o no. En la resolución que se expida por Catastro, se deberá indicar clara y expresamente que no sirve para otorgar escrituras públicas para corregir áreas o linderos, pues el poder dispositivo sobre el inmueble corresponde únicamente a quien ostente el derecho de dominio.

2.12.4 Procedimientos para corrección de áreas (Catastro o la autoridad competente, Notarios y Registro).

Se efectúa este procedimiento cuando en los títulos de dominio inscritos en el registro de instrumentos públicos se cuenta con linderos claros y verificables en terreno, pero el área comprendida dentro de estos está mal calculada. Ante esta situación, la autoridad catastral debe revisar los documentos catastrales, verificar en el campo lo expuesto en los títulos registrados. Si encuentra que está mal calculada el área, la corrige en los documentos catastrales. Mantendrá los linderos de que tratan los títulos de propiedad inscritos en el registro público inmobiliario y expedirá la resolución catastral individual, que servirá de base para la emisión del certificado catastral que se debe presentar para la elaboración de las escrituras públicas de corrección.

2.13. Disolución de la comunidad

La división de la comunidad se puede hacer por división de los comuneros a través de escritura pública o por vía judicial.

2.13.1. Para el caso de realizar la división por escritura pública, se deben adelantar los siguientes trámites:

1. Documento en el que se establezca plenamente la partición del inmueble.
2. Certificado de tradición y libertad (con vigencia no superior a 30 días).
3. Paz y salvo municipal por impuesto predial.
4. Paz y salvo municipal por valorización (cuando aplique).
5. Paz y salvo departamental por valorización.
6. Si en la partición comparece una persona jurídica, deberá aportarse el Certificado de existencia y representación legal. Según el caso, acta de autorización de junta de socios o asamblea. Fotocopia de documentos de identidad de los intervinientes con dato del estado civil.

7. Pago de los derechos notariales.
8. Una vez elevada a escritura pública la partición, se deberá registrar en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre el inmueble.

2.13.2. Si no hay acuerdo entre las partes se procederá de conformidad con lo señalado en el Código General del Proceso, es decir a iniciar un proceso divisorio así:

1. Se realiza la demanda contra los demás comuneros con la prueba de que son condueños y el certificado de tradición que dé cuenta sobre la situación jurídica del bien durante los últimos 10 años.
2. La demanda debe ir acompañada, para su admisión, de un avalúo o dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división procedente y la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si se reclaman.
3. Se puede solicitar licencia judicial previa, que por lo general suele ser para la venta de algún inmueble.
4. Se da traslado por 10 días al demandado (o demandados) y se ordenará la inscripción de la demanda en los bienes sujetos a registro.
5. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen que aportó el demandante, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a la audiencia para interrogarlo.
6. Una vez decretada la división, se procede conforme lo establece el artículo 410 del Código General del Proceso a seguir para la división del bien.
7. Si se ordena la venta de la cosa común, se decretará su secuestro y se procederá al remate de la misma, pero aquí la base para hacer postura es el total del avalúo.
8. Los gastos comunes de la división material o de la venta corren por cuenta de cada comunero en proporción a su derecho.
9. El demandado tiene derecho de compra dentro de los tres días siguientes a aquel en que el avalúo quede en firme.
10. Si la comunidad no tiene administrador, se puede nombrar a uno.

3

**Aspectos importantes
para tener en cuenta**



Federación Nacional de
Cafeteros de Colombia

3.1 Registro del título en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

El paso final para formalizar la propiedad es la inscripción del título de propiedad del predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentra el inmueble. Las oficinas de registro están divididas por Círculos Registrales. Cada Círculo maneja, de acuerdo con la ubicación geográfica, un determinado número de municipios.

Este procedimiento deberá realizarse una vez se obtenga el título a través de alguno de los procedimientos de formalización de la propiedad o cuando la situación de informalidad sea que el solicitante cuente con un título válido (resolución de adjudicación de baldío, escritura pública, o sentencia judicial) sin registrar.

3.1.1. Para registrar el título se requiere:

- **Pago del impuesto departamental de registro**

Una vez obtenga copia de la escritura y antes de dirigirse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, debe pagar el impuesto departamental de registro, antes conocido como pago de Beneficencia. Este impuesto se conoce como “Boleta Fiscal” y en municipios pequeños si no lo tramita la notaría, se recauda en las oficinas del Banco Agrario o en la entidad que disponga la oficina de Hacienda de la Gobernación.

En los departamentos que recaudan estampillas asociadas a los actos de registro inmobiliario también se deben tener en cuenta estos cobros, los cuales están regulados por las ordenanzas emitidas por las autoridades departamentales.

- **Liquidar, pagar y radicar la escritura en las oficinas de registro:**

Una vez que determine la Oficina a la que pertenezca el inmueble, se debe hacer la solicitud de registro con los siguientes documentos: Copia de la escritura y Boleta fiscal entregada al pagar el impuesto departamental de registro.

3.1.2. Calificación

Efectuada la radicación del documento, este pasa a estudio por parte de los abogados calificadores de cada oficina, y si es procedente, se efectúa la inscripción de éste; si no es viable su inscripción, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos lo devolverá al usuario motivando su decisión (nota devolutiva). Frente a esta decisión administrativa, procede el recurso de reposición y apelación en los términos dispuestos en la Ley 1437 de 2011.

3.1.4. Expedición del certificado

Regresar a la oficina por las escrituras o títulos registrados para solicitar el certificado de tradición y libertad para cerciorarse de la inscripción de la solicitud.

Las tarifas para el ejercicio registral están reguladas por la Superintendencia de Notariado y Registro y se actualizarán anualmente. Actualmente la Resolución 0640 de 2015 ajusta las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral.

Es de señalar que en la adjudicación de tierras para los sujetos de accesos a tierra y formalización a título gratuito no hay que pagar por el registro del título de adjudicación o formalización.

3.2. Escritura pública

La escritura pública, como ya dijimos, es un documento en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho o derecho autorizado por un notario, que da fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha en que se realizó.

La escritura pública es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas intervinientes en un acto o contrato.

Dentro de los trámites notariales que requieren la elaboración de escritura pública se encuentran: la compraventa, permuta, dación en pago, hipotecas y limitaciones al dominio.

Para efectos del proceso de formalización de la propiedad rural, se define la ruta de extensión de la escritura pública, en los casos donde es posible solucionar la situación de informalidad, mediante la elaboración de una escritura pública de transferencia del derecho de dominio (bien sea de compraventa o de donación).

Esta ruta aplica cuando existe antecedente registral y titulares de derecho real de dominio con vida. Generalmente, el titular del derecho de dominio transfirió el dominio de manera informal, es decir, vendió o donó de manera verbal o a través de un documento privado (promesa de compraventa).

El predio no debe tener falsas tradiciones, es decir, quien desee realizar la extensión de la escritura pública como comprador o donante debe ser el último que figure como titular de derecho real de dominio (TDRD) en el certificado de tradición y libertad del predio.

Además, debe existir mutuo acuerdo entre las partes (el TDRD y el actual poseedor del predio), pues ambos deberán comparecer ante la notaría para protocolizar la escritura. Es necesario cumplir con los requisitos legales para la elaboración de la escritura.

Toda negociación sobre bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública y registrarla en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre el inmueble.



DEFINICIONES



❑ Dominio o propiedad

Es el derecho real que tiene una persona sobre un bien mueble o inmueble para gozar y disponer de éste y que no esté en contra de la ley o que sea de otra persona.

Para adquirir el dominio o propiedad de un inmueble se requiere del título y el modo:

El título: Es el contrato por el cual se transmite o transfiere un derecho, ya sea que dicho contrato se denomine compraventa, comodato, permuta, etc.

El modo: forma establecida por la ley para transferir la propiedad y otros derechos reales.

El principal modo es la tradición, que es la forma de adquirir el [dominio](#) de los bienes. Consiste en la entrega que el dueño hace de ella a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.

Estos modos están establecidos por la propia ley y son: Prescripción, Accesión, Sucesión por causa de muerte, Tradición y Ocupación.

Es importante tener en cuenta que: Cuando se trata de bienes inmuebles, la sola manifestación de voluntad de las partes, escritura pública o sentencia judicial, no transfiere o da el derecho de propiedad.

Se requiere, en este caso, el registro del acto en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentren los inmuebles.

❑ Escritura pública

Documento público en donde se hace constar un determinado contrato, hecho o derecho, que da fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha de realización.

Deben elevarse a escritura pública todos los actos o contratos que traten sobre bienes inmuebles, como la compraventa, permuta, leasing (arrendamiento con opción de compra), usufructo, hipoteca, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, entre otros.



❑ Sucesión

La sucesión es un modo de adquirir el dominio de las cosas cuando fallece una persona que tenía bienes y por la cual los herederos suceden al propietario fallecido (al causante) en todos sus derechos y en todas sus obligaciones.

❑ Adjudicación en sucesión

Decisión judicial o notarial mediante la cual se declara el dominio de un bien, que hace parte del patrimonio del propietario fallecido (causante), a la(s) persona(s) que tiene la calidad de heredero o legitimario.

❑ Comunidad

Se da cuando la propiedad de una cosa mueble o inmueble o la titularidad de un derecho corresponde a varias personas; también se usa la expresión proindiviso. En la comunidad todos son dueños pero ninguno de una parte especial.

❑ Adjudicación liquidación de la comunidad

Cuando se divide un bien que se posee en común y proindiviso por decisión judicial o por acuerdo entre las partes.

❑ Adjudicación sucesión derechos de cuota

Es la asignación por causa de muerte que hace la ley o el testamento para suceder en sus bienes a una persona difunta, de manera que si el causante es titular de derechos de cuota sobre el inmueble esto será lo que se transfiere.

❑ Anticresis

Es un contrato por medio del cual el deudor entrega a su acreedor un predio para el pago de un crédito para que se pague con sus frutos.

❑ Usufructo

Es el derecho real que tiene una persona de gozar de una cosa. Quien goza del derecho de usufructo tiene la obligación de conservar la cosa y de restituirla a su dueño, por ejemplo cuando se entrega la tierra para que se siembre y la persona se beneficia de esa siembra.

El usufructo se crea para bienes muebles como para inmuebles. Cuando se trata de bienes inmuebles, y éste se da por actos entre personas vivas, debe otorgarse por escritura pública.

Este derecho se constituye por: Ley, testamento, prescripción, donación y/o venta.



❑ Falsa tradición

Cuando se transmite un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de este, como cuando se vende una cosa ajena, es la transmisión del derecho incompleto; y se denomina falsa tradición a la inscripción que se hace, por ejemplo en el caso de la venta de cosa ajena, del contrato de compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La falsa tradición se registra en el folio de matrícula inmobiliaria con fines publicitarios, pero no transfiere la propiedad del inmueble adquirido.

❑ Acto administrativo

Es la manifestación de la voluntad de la administración que crea, modifica o revoca situaciones jurídicas. Es legal y tiene efectos jurídicos.

❑ Avalúo catastral

Es el valor de los predios y se obtiene mediante investigación y análisis estadístico de los mercados inmobiliarios.

❑ Avalúo comercial

Es la determinación del valor de un inmueble a una fecha determinada, teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario y lo dispuesto en la ley.

❑ Bienes baldíos

Son bienes públicos de la Nación, nunca han salido del patrimonio de ésta, solo pueden adquirirse mediante título originario expedido por el Estado a través de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), o la autoridad en la que se delegue tal facultad, previo cumplimiento de los requisitos de explotación y socioeconómicos establecidos en la Ley 160 de 1994 y sus modificaciones.

De acuerdo con el artículo 65 de la citada Ley, los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa. Por lo tanto, la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos solo cuenta con fines publicitarios sobre el predio y como una prueba de la ocupación al momento de solicitar la adjudicación ante la ANT o autoridad en la que se delegue tal facultad, pero nunca como propiedad.

❑ Bienes de uso público

Son bienes que pertenecen a organismos estatales de uso de todos los habitantes. Están definidos en la ley como aquellos cuyo *“uso pertenece a todos los habitantes de un territorio como: calles, plazas, puentes y caminos”*.



Estos bienes de uso público no se pueden vender, no se pueden adquirir por el paso del tiempo y tampoco se pueden embargar; de conformidad con lo señalado en el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

❑ **Derecho real de superficie**

Es un derecho real temporal que se concede a una persona que ha realizado mejoras en suelo o subsuelo de propiedad de otra persona (un tercero), es decir con derecho a apropiarse de lo que ha construido o plantado en un tiempo determinado.

Antes el Incoder.

❑ **Cabida y linderos**

Consiste en verificar la correspondencia de las áreas y linderos del predio de interés, descritos en escrituras, certificado de tradición y libertad, resoluciones, actas y sentencias, entre otros, comparada con la información gráfica vigente, producto de los procesos de formación, actualización y conservación catastral realizados por las autoridades catastrales competentes.

Esta actividad se realiza para corregir la informalidad que se ha manejado en la transferencia de dominio de los predios, originada en documentos que no registran ni describen los linderos y las áreas.

❑ **Catastro**

Censo estadístico de los bienes inmuebles de una población determinada que contiene la descripción física, económica y jurídica de las propiedades rurales y urbanas. Está debidamente actualizado y clasificado, con el objeto de lograr una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

❑ **Cédula catastral**

Es el registro físico de la historia del predio, donde se anexan las novedades que a través del tiempo se presenten. Con este documento se comprueba la información con que está registrado el predio en el catastro y se conoce el número que lo identifica en el censo predial y que a su vez lo georreferencia.

❑ **Certificado catastral**

Contiene la información de titularidad, localización, referencia catastral, matrícula inmobiliaria, áreas y valor catastral. Brinda mayor seguridad en el estudio de predios, pues permite identificar plenamente el inmueble y sirve para confirmar que la información consignada en el Registro de Instrumentos Públicos coincida con la del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).



❑ Certificado de libertad

Contiene todo el historial del inmueble: fecha de matrícula ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el orden cronológico de todos los dueños que ha tenido y los procesos como: ventas, hipotecas, embargos o afectaciones por patrimonios de familia, entre otros.

❑ Comodato

El comodato o préstamo de uso es un contrato en el cual una de las partes entrega a la otra gratuitamente un bien mueble o inmueble para que haga uso de él y esta debe devolverlo, tal como lo recibió, después de haberlo usado.

❑ Compraventa

Es un contrato en que una de las partes (vendedor) se obliga a dar una cosa en favor de la otra (comprador) a cambio de un precio en dinero.

❑ Englobe

Es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. En el evento de tratarse de titulares diferentes respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, aquellos quedarán bajo el régimen de comunidad.

❑ Desenglobe

Se da cuando el propietario divide un predio en dos o más. Por ejemplo, para dividir un terreno en cuatro predios, para esto se necesita escritura pública registrada, certificado de libertad del predio a fraccionar o matriz, y para predios rurales plano de localización.

❑ Título traslativo de dominio

Es aquel que permite que un bien inmueble o predio pase a ser propiedad de otra persona diferente al dueño inicial.

En la legislación colombiana, existen 3 clases de títulos válidos para transferir la propiedad de un bien:

La escritura pública, documento emitido por un notario, otorga el modo de adquirir por tradición o sucesión.

Sentencia judicial proferida por un juez y determina el modo de adquirir por prescripción.

Acto administrativo emitido por el Estado a través de las entidades competentes o designadas según la ley (hoy, la Agencia Nacional de Tierras), bajo la cual se entrega el dominio de bienes fiscales adjudicables a personas particulares que reúnan los requisitos establecidos en la ley.



☐ **Calidad de la tenencia de los predios**

Es la relación definida en forma jurídica entre personas, en cuanto individuos o grupos, con respecto a la tierra (tierra se utiliza aquí para englobar otros recursos naturales, como el agua y los árboles).

Las reglas sobre la tenencia definen de qué manera pueden asignarse, dentro de las sociedades, los derechos de propiedad de la tierra. Definen cómo se otorga el acceso a los derechos de utilizar, controlar y transferir la tierra, así como las pertinentes responsabilidades y limitaciones. En otras palabras, los sistemas de tenencia de la tierra determinan quién puede utilizar qué recursos, durante cuánto tiempo y bajo qué circunstancias.

☐ **Propietario**

Es la persona natural o jurídica que tiene el derecho de dominio sobre un bien mueble o inmueble. Cuenta con un derecho absoluto frente a terceros. La calidad de propietario se demuestra mediante el justo título (documento que señala que una persona ha adquirido legítimamente un derecho), acreditando el modo de adquisición, escritura pública, sentencia judicial o acto administrativo.

☐ **Ocupante**

Persona natural que posee un predio que no le pertenece a nadie y cuya adquisición no está prohibida en la Ley.

☐ **Tenedor**

Quien detenta un inmueble, en lugar y en nombre del dueño. Se caracteriza por reconocer la titularidad de la propiedad en cabeza de otra persona, por ejemplo el arrendatario.

☐ **Unidad Agrícola Familiar (UAF)**

Empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que contribuya a la formación de su patrimonio.

En materia agraria, frente al régimen de bienes baldíos que se titulan bajo el concepto de Unidad Agrícola Familiar (UAF), según la Agencia Nacional de Tierras, se señalan para cada caso, región o municipio, las extensiones máximas y mínimas adjudicables de las empresas básicas de producción agrícola.



Federación Nacional de
Cafeteros de Colombia

Federación Nacional de Cafeteros
Dirección Jurídica