

**Trámites y Acciones de la Agencia Nacional de Tierras en la Formalización de Predios  
Rurales de Naturaleza Privada en el Municipio de San Juan de Rioseco Periodo 2016-  
2019**

**Luz Amanda Santos Becerra**

**Universidad de Boyacá  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Maestría en Derecho Procesal y Probatorio  
Tunja  
2022**

**Trámites y Acciones de la Agencia Nacional de Tierras en la Formalización de Predios  
Rurales de Naturaleza Privada en el Municipio de San Juan de Rioseco Periodo 2016-  
2019**

**Luz Amanda Santos Becerra**

**Trabajo de grado para optar el título de  
Magister en Derecho Procesal y Probatorio**

**Directora**

**Dra. Olga Sofía Morcote González  
Doctora en Filosofía con Orientación en Ciencias Políticas**

**Codirectora**

**Dr. Yehison Fernando Vargas Moreno  
Magíster en Derecho Procesal y Probatorio**

**Universidad de Boyacá  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Maestría en Derecho Procesal y Probatorio  
Tunja  
2022**

**Nota de aceptación:**

Cuatro punto cero dos

(4.2) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

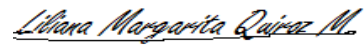
\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
Firma del presidente del Jurado



\_\_\_\_\_  
Firma del Jurado



\_\_\_\_\_  
Firma del Jurado

Tunja, 3 de junio de 2022

“Únicamente el graduando es responsable de las ideas expuestas en el presente trabajo”.  
(Universidad de Boyacá, Reglamento de Estudiantil de Postgrados. Art. 86, del 5 de diciembre de 2013).

Este trabajo lo dedico principalmente a mis padres

A mis asesores

A mis compañeras de la Maestría.

### **Agradecimiento**

La autora expresa sus agradecimientos a:

Mis tutores, los jurados y a los demás profesionales de la Universidad de Boyacá, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

## Contenido

	Pág.
Introducción.....	13
1. Funciones y Programas Adelantados por la Agencia Nacional de Tierras ANT .....	16
1.1 Definiciones .....	23
1.1.1 Definición de bienes .....	23
1.2 Definición de Patrimonio .....	24
1.3 Definición Derecho Real.....	26
1.4 Propiedad o Dominio .....	26
1.4.1 Limitaciones al dominio .....	26
1.5 Derecho Personal .....	27
1.5.1 La ocupación .....	27
1.6 La accesión.....	28
1.6.1 Clases de Accesión .....	28
1.7 Tradición .....	28
1.7.1 Requisitos .....	28
1.8 La posesión .....	29
1.8.1 Suma de posesiones. ....	32
1.9 Falsa tradición .....	37
1.10 La prescripción.....	38
1.10.1 Clases de prescripción .....	38
1.11 Bienes de Carácter Privado en Colombia.....	39
1.11.1 Primera forma. Título originario.....	40
1.11.2 Segunda forma: Fórmula Transaccional.....	41
2. Facultades y Trámites Administrativos que Implementa la ANT para el Acceso a la Tierra .....	44
2.1 Decreto Ley 902 de 2017 .....	44
2.2 Competencia.....	45

2.3 Sujetos de acceso al trámite Administrativo Decreto Ley 902 (ANT).....	46
2.4 Trámite Procesal Administrativo .....	49
2.4.1 Etapa 1.....	49
2.4.2 Etapa 2.....	59
3. Análisis de Resultados Obtenidos de los Trámites y Acciones Realizadas por la Agencia Nacional de Tierras Dentro del Programa de Formalización en el Municipio de San Juan de Rioseco .....	62
3.1 Análisis de Resultados en el Programa de Formalización de la Propiedad Rural en el Municipio de San Juan de Rioseco.....	62
3.2. Procesos Judiciales Adelantados en San Juan de Rioseco Vigencia 2016-2019.....	66
3.2.1. Análisis sentencia T -488 de 2014.....	69
3.3. Aplicación del Decreto 902 de 2017 en el Programa de Formalización de la Propiedad Rural en San Juan de Rioseco por parte de la ANT .....	73
3.4. Resultados de los procesos Judiciales vía Ley 1561 de 2012 y Decreto 902 de 2017.....	74
4. Conclusiones.....	77
Bibliografía.....	81
Anexos .....	89



### Lista de Tablas

	Pág.
Tabla 1. Cuadro artículo 6 del Decreto 2363 de 2015.....	20
Tabla 2. Características de los Bienes .....	23
Tabla 3. Estadística de demandas radicadas por año.....	65
Tabla 4. Relación de demandas Radicadas.....	67
Tabla 5. Casos 902 de 2017.....	73
Tabla 6. Procesos ley 1561 de 2012 y decreto 902 de 2017.....	75

### Lista de Figuras

	Pág.
Figura 1. Bienes Inmuebles .....	24
Figura 2. Derecho Real .....	26
Figura 3. Etapas procedimiento decreto ley 902 del 2017 – 2022 .....	60
Figura 4. Mapa de ubicación Municipio de San Juan de Rioseco .....	65
Figura 5. Estadísticas- Sistema Geográfico de Información SIG .....	67
Figura 6. Fluctuación de procesos .....	68
Figura 7. Fluctuación de procesos .....	74

## Resumen

Santos Becerra, Luz Amanda

Trámites y acciones de la agencia nacional de tierras en la formalización de predios rurales de naturaleza privada en el municipio de San Juan de Rioseco Periodo 2016-2019 / Luz Amanda Santos Becerra. - - Tunja : Universidad de Boyacá, Facultad Ciencias Jurídicas y Sociales, 2022.

125 p. :il. + CD ROM. - - (Trabajos de grado UB, Maestría en Derecho Procesal y Probatorio ; no. )

Trabajo de grado (Magíster en Derecho Procesal y Probatorio). - - Universidad de Boyacá, 2022.

El estudio contiene el análisis de los programas que adelanta la Agencia Nacional de Tierras para llevar a cabo los trámites de formalización de predios de carácter privado, así misma se comparan los trámites referidos a la formalización de predios, barrido predial y catastro multipropósito para la titularidad de predios de carácter privados y se determina el alcance de las acciones desarrolladas para la formalización de tierras de carácter privado.

Se identifican los trámites y acciones que desarrolla la Agencia Nacional de Tierras para la formalización de predios rurales de naturaleza privada en el municipio de San Juan de Rioseco.

El método que se utilizó para la realización de la investigación fue con un enfoque cualitativo bajo un diseño Documental, una primera fase heurística consistió en la recopilación de fuentes primarias y secundarias y fase hermenéutica en la cual se analizó la información recolectada. Se buscó determinar los efectos relacionados con las acciones adelantadas por la Agencia Nacional de Tierras en sus trámites para formalizar predios de carácter privados en el marco del post conflicto en el municipio de San Juan de Rioseco.

Para el caso específico del municipio de San Juan de Rioseco, se evidenció como se aplicaron las diferentes rutas jurídicas para la formalización de tierras, así como también se lograron reflejar las falencias que se presentaron en el desarrollo de estos procedimientos, lo que permite revisar, corregir y ajustar procesos encaminados a optimizar los tiempos de entrega y calidad de los mismos.

**Palabras clave:** acceso a la tierra, formalización de la tierra, predios privados, rutas jurídicas.

### Abstract

Santos Becerra, Luz Amanda

Procedures and actions of the national land agency in the formalization of rural properties of a private nature in the municipality of San Juan de Rioseco Period 2016-2019 / Luz Amanda Santos Becerra. - - Tunja : University of Boyacá, Faculty of Legal and Social Sciences, 2022.

125 h. : il + CD ROM. - - (UB Degree Projects, Master's Degree in Procedural and Evidence Law ; n°. )

Degree work (Master in Procedural and Evidence Law). - - University of Boyaca, 2022.

The study contains the analysis of the programs carried out by the National Land Agency to carry out the procedures for formalizing private properties, likewise, the procedures related to the formalization of properties, property sweeping and multipurpose cadastre for ownership are compared. of private properties and the scope of the actions developed for the formalization of private lands is determined.

The procedures and actions developed by the National Land Agency for the formalization of rural properties of a private nature in the municipality of San Juan de Rioseco are identified.

The method that was used to carry out the research was with a qualitative approach under a Documentary design, a first heuristic phase consisted of the compilation of primary and secondary sources and a hermeneutic phase in which the information collected was analyzed. The aim was to determine the effects related to the actions carried out by the National Land Agency in its procedures to formalize private properties in the post-conflict framework in the municipality of San Juan de Rioseco.

For the specific case of the municipality of San Juan de Rioseco, it was evidenced how the different legal routes for the formalization of land were applied, as well as the shortcomings that were presented in the development of these procedures, which allows to review, correct and adjust processes aimed at optimizing delivery times and their quality.

**Keywords:** access to land, land formalization, private land, legal routes.

## Introducción

Los derechos a la tierra y al territorio son derechos fundamentales para los colectivos humanos que los habitan, ya que, de su reconocimiento, respeto, protección y garantía depende la existencia misma de estos grupos (Delgado, 2009).

Los campesinos reconocen la importancia que tiene la tierra para sus vidas: para los pueblos campesinos la tierra es vida, es parte de la naturaleza, de la cual también forma parte el ser humano. (...) La tierra es subsistencia, es trabajo. Los campesinos están muy apegados a su tierra, allí es donde han vivido por varias generaciones. En la tierra están sus raíces, pero también el futuro y el de sus hijos (Indígena, 2006, p. 7).

Por lo tanto, se hace necesario el tener políticas públicas que coadyuven a garantizar estos derechos colectivos, dentro del marco normativo se encuentran algunas leyes que desarrollan estas necesidades, pero que al final se quedan cortas y no brindan una solución más efectiva para la problemática de los campesinos sin tierra en Colombia.

Uno de los avances en el desarrollo de estas políticas se encuentra en cabeza de La Agencia Nacional de Tierras, como máxima autoridad de tierras en la nación, y que tiene la responsabilidad de la ejecución de la política de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural, gestionado el acceso a la tierra como factor productivo, logra la seguridad jurídica sobre esta y administra los predios rurales propiedad de la Nación, a su vez garantiza el acceso a la tierra a los campesinos que no la tiene y formaliza la propiedad rural de los predios donde los campesinos no hayan regularizado su título de propiedad.

Para llevar a cabo estas funciones la Agencia Nacional de Tierras ha desarrollado los Planes de Ordenamiento Social de la propiedad rural, los cuales son los programas de trabajo que permiten identificar las necesidades específicas de cada territorio y de esta manera dar una respuesta eficaz a los campesinos sobre las problemáticas de tenencia sobre la tierra.

El acceso a la tierra, es decir tener un predio en el cual se puede vivir y producir y la formalización de la propiedad rural, que permita a los pobladores el poder tener un documento legal que los acredite como propietarios, son los resultados que se buscan con la implementación de los planes de ordenamiento social de la propiedad rural y a su vez que cuenten con todas las garantías legales para que puedan vivir dignamente.

Para la implementación de los planes de ordenamiento social de la propiedad rural, la información jurídica, física y económica de los predios, es muy importante ya que esto garantiza la seguridad jurídica de la propiedad de los predios, ya que permite encontrar la relación existente entre una persona como propietario o poseedor frente al predio del cual se está recolectando la información, además fortalece el ordenamiento territorial por parte del estado, definiendo las categorías para determinar el derecho que tienen los campesinos sobre la tenencia de la tierra.

Este documento, presenta inicialmente una síntesis de los trámites y acciones que la Agencia Nacional de Tierras viene desarrollando frente a la tenencia de la tierra, como lo mencionaremos más adelante esta entidad es la encargada de desarrollar los procesos de acceso y formalización de la propiedad rural, siguiendo las diferentes rutas de acuerdo al marco jurídico existente, este marco jurídico determina la naturaleza de los predios y los mecanismos para su formalización.

En principio el modelo de formalización se llevaba a cabo por demanda, con la metodología de los planes de ordenamiento Social de la propiedad rural, se pasa de una demanda a un modelo de oferta masiva.

Estos planes serán desarrollados por etapas, en las cuales se hará el análisis de la información disponible para determinar la naturaleza jurídica del predio, adicionalmente el uso y ocupación del suelo rural, la situación de la tenencia de la tierra, realizando una caracterización territorial de los predios, cartografías sociales, recepción de solicitudes, identificación de conflictos territoriales y posteriormente la Agencia Nacional de Tierra inicia el desarrollo del procedimiento único con el cual se busca el saneamiento de la propiedad rural, durante esta etapa se identifican a las personas que harán parte de los procesos de formalización, quienes ingresan a un registro de sujetos de ordenamiento y se recolecta todo el material probatorio y documentos a fin de conformar el expediente correspondiente y de esta manera dar inicio al procedimiento de formalización de los aspirantes.

Finalmente se sustenta la importancia de los planes de ordenamiento social de la propiedad rural, ya que se logra demostrar que, con estos nuevos procedimientos implementados por la Agencia Nacional de Tierras, se hace más célere la implementación de la reforma rural integral y de esta manera garantizar el acceso y la formalización de la tierra a las personas que necesitan acceder a estos beneficios y se introduce una solución para la problemática de los

campesinos que no han podido acceder y a formalizar sus predios de una manera más célere y oportuna.

## **1. Funciones y Programas Adelantados por la Agencia Nacional de Tierras ANT**

En el marco del Plan de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”; el Presidente de la República en uso de sus facultades extraordinarias otorgadas mediante la Ley 1753 de 2015, creó la Agencia Nacional de Tierras y que en adelante se denominará ANT, como un organismo perteneciente a la Rama Ejecutiva del Orden Nacional del Sector Descentralizado, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, como máxima autoridad de las tierras de la Nación en los temas de su competencia (Decreto 2363, 2015, art. 1). La cuál es la encargada de la administración de las tierras como recurso para el desarrollo rural, de la política de acceso a tierras y la gestión de la seguridad jurídica, para consolidar y proteger los derechos de propiedad en el campo, organismo creado mediante el (Decreto 2363, 2015) del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

De acuerdo al artículo 3 del (Decreto 2363, 2015), el objeto de la Agencia Nacional de Tierras es ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar acceso a como factor productivo, lograr la seguridad jurídica ésta, promover su uso en cumplimiento de la función social la propiedad y administrar y disponer los predios rurales de propiedad de la Nación.

Así mismo, a la ANT dentro de su reglamentación vigente se le asignaron las siguientes funciones:

1. Ejecutar las políticas formuladas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, sobre el ordenamiento social de la propiedad rural.
2. Ejecutar procesos de coordinación para articular e integrar las acciones de la Agencia con las autoridades catastrales, la Superintendencia de Notariado y Registro, y otras entidades y autoridades públicas, comunitarias o privadas de acuerdo con las políticas y directrices fijadas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.
3. Implementar el Observatorio de Tierras Rurales para facilitar la comprensión de las dinámicas del mercado inmobiliario, conforme a los estudios, lineamientos y criterios técnicos definidos por la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios (UPRA) y adoptados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.



4. Ejecutar en las zonas definidas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en la modalidad de barrido, los programas constitutivos de la política de ordenamiento social de la propiedad rural conforme a las metodologías y procedimientos adoptados para el efecto.

5. Apoyar la identificación física y jurídica de las tierras, en conjunto con la autoridad catastral, para la construcción del catastro multipropósito.

6. Validar los levantamientos prediales que no sean elaborados por la Agencia, siempre que sean coherentes con la nueva metodología de levantamiento predial del catastro multipropósito.

7. Ejecutar los programas de acceso a tierras, con criterios de distribución equitativa entre los trabajadores rurales en condiciones que les asegure mejorar sus ingresos y calidad de vida.

8. Otorgar el Subsidio Integral de Reforma Agraria, conforme a las políticas y lineamientos fijados por el Gobierno nacional.

9. Administrar los bienes que pertenezcan al Fondo Nacional Agrario que sean o hayan sido transferidos a la Agencia.

10. Adelantar los procesos de adquisición directa de tierras en los casos establecidos en la ley.

11. Administrar las tierras baldías de la nación, adelantar los procesos generales y especiales de titulación y transferencias a las que haya lugar, delimitar y constituir reservas sobre éstas, celebrar contratos para autorizar su aprovechamiento y regular su ocupación sin perjuicio de lo establecido en los párrafos 5o y 6o del artículo 85 de la Ley 160 de 1994.

12. Hacer el seguimiento a los procesos de acceso a tierras adelantados por la Agencia, en cualquiera de sus modalidades y aquellos que fueron ejecutados por el Incoder o por el Incora, en los casos en los que haya lugar.

13. Verificar el cumplimiento de los regímenes de limitaciones a la propiedad derivadas de los procesos de acceso a tierras, de conformidad con la ley.

14. Delimitar y constituir las zonas de reserva campesina y zonas de desarrollo empresarial.

15. Administrar los fondos de tierras de conformidad con la ley y el reglamento.

16. Implementar y administrar el sistema de información de los Fondos de Tierras.

17. Implementar bases de datos y sistemas de información que permitan la articulación e interoperabilidad de la información de la Agencia con el Sistema Nacional de Gestión de Tierras.

18. Promover procesos de capacitación de las comunidades rurales, étnicas y entidades territoriales para la gestión de la formalización y regularización de los derechos de propiedad.

19. Administrar los bienes inmuebles extintos que fueron asignados definitivamente al Incoder por el Consejo Nacional de Estupefacientes con el objeto de implementar programas para el acceso a tierra a favor de sujetos de reforma agraria.

20. Gestionar la asignación definitiva de bienes inmuebles rurales sobre los cuales recaiga la acción de extinción de dominio administrados por el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco), para destinarlos a los programas de generación de acceso a tierras, de acuerdo al inciso 2 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014. Para la asignación definitiva se deberán seguir los lineamientos establecidos por el Comité de que tratan los artículos 2.5.5.5.4 y 2.5.5.11.3 del Decreto 2136 de 2015, una vez aprobada la asignación definitiva será la Agencia Nacional de Tierras la titular de la misma.

21. Impulsar, ejecutar y apoyar según corresponda, los diversos procedimientos judiciales o administrativos tendientes a sanear la situación jurídica de los predios rurales, con el fin de obtener seguridad jurídica en el objeto de la propiedad.

22. Gestionar y financiar de forma progresiva la formalización de tierras de naturaleza privada a los trabajadores agrarios y pobladores rurales de escasos recursos en los términos señalados en el artículo 103 de la Ley 1753 de 2015.

23. Asesorar a la ciudadanía en los procesos de transacción de predios rurales.

24. Adelantar los procedimientos agrarios de clarificación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la nación, reversión de baldíos y reglamentos de uso y manejo de sabanas y playones comunales.

25. Concertar con las comunidades étnicas, a través de sus instancias representativas, los respectivos planes de atención.

26. Ejecutar el plan de atención a las comunidades étnicas, a través de programas de titulación colectiva, constitución, ampliación, saneamiento y reestructuración de resguardos indígenas, adquisición, expropiación de tierras y mejoras.

27. Adelantar los procesos agrarios de deslinde y clarificación de las tierras de las comunidades étnicas.

28. Delegar, en los casos expresamente autorizados en el artículo 13 de la Ley 160 de 1994, el adelantamiento de los procedimientos de ordenamiento social de la propiedad rural asignados a la Agencia.

29. Las demás funciones que le señale la ley, que por su naturaleza le correspondan.

De otra parte, la ANT está estructurada conformada por varias oficinas, direcciones y subdirecciones que en conjunto desarrollan las funciones de la citada entidad; y de acuerdo al organigrama de la entidad y en rigor del artículo 6 del (Decreto 2363, 2015) estas son:

Tabla 1

*Artículo 6 del Decreto 2363 de 2015*

<b>Consejo Directivo.</b>	<b>Director General.</b>	Oficina de Planeación.
		Oficina Jurídica.
		Oficina de Control Interno.
		Oficina de Inspector de la Gestión de Tierras.
	<b>Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad.</b>	Subdirección de Planeación Operativa.
		Subdirección de Sistemas de Información de Tierras.
	<b>Dirección de Gestión Jurídica de Tierras.</b>	Subdirección de Seguridad Jurídica.
		Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica.
	<b>Dirección de Acceso a Tierras.</b>	Subdirección de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas.
		Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión.
	Subdirección de Administración de Tierras de la Nación.	
<b>Dirección de Asuntos Étnicos.</b>	Subdirección de Asuntos Étnicos.	
<b>Unidades de gestión territorial.</b>		
<b>Secretaría General.</b>	Subdirección de Talento Humano.	
	Subdirección Administrativa y Financiera.	
<b>Órganos de Asesoría y Coordinación.</b>	Comisión de Personal.	
	Comité de Coordinación del Sistema de Control Interno.	

Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con lo anterior, en consonancia con el Acuerdo Final firmado en la Habana (Cuba); que dio fin al conflicto armado con el grupo armado Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia, Ejército del Pueblo FARC-EP y el Gobierno Nacional; negociación plasmada en el Acto Legislativo 01 de 2016. Se generó la necesidad de dar inicio a una verdadera reforma rural integral, toda vez que desde la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994, se pensó por parte del legislador de turno la posibilidad de promover el acceso a la tierra con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población campesina en Colombia, de contera con lo acordado en el Acto Legislativo 01 de 2016, en el punto 6.2 del citado acuerdo señala que:

Para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera en Colombia, se establecen los principios para la interpretación e implementación del mismo a favor de los pueblos étnicos, donde se plantea la protección “a los derechos sobre sus tierras, territorios y recursos, que implican el reconocimiento a sus prácticas territoriales, ancestrales, el derecho a la restitución y fortalecimiento de su territorialidad, los mecanismos vigentes para la protección y seguridad jurídica de las tierras y territorios ocupados o poseídos ancestralmente y/o tradicionalmente”.

De conformidad con el Acto Legislativo 01 de 2016, en su considerando se desarrollaron seis ejes temáticos, para el caso que nos ocupa y que nos atañe es el literal i) Reforma Rural Integral. Con la finalidad de transformar el campo de forma estructural creando condiciones de bienestar y calidad de vida entre la población rural para cerrar la brecha entre la ciudad y el campo y de esta forma integrar las regiones, erradicar la pobreza, promover la igualdad y asegurar el disfrute de los derechos de los ciudadanos contribuyendo de esta forma a la construcción de la paz.

En tal sentido, teniendo el Acto Legislativo 01 de 2016 y la Ley 160 de 1994, ésta última que fuera una de las normativas que intento una posible reforma rural para el país; sin embargo, para el año 2017 se expide el Decreto Ley 902 de 2017 el cual reformo la Ley 160 de 1994 y tiene por objeto facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final respecto del tema acceso y formalización de tierras.

El Decreto Ley 902 de 2017, reglamento un trámite netamente administrativo para el acceso a la tierra y la formalización de predios de carácter privado y baldíos, el cual se implementa a través de la expedición de actos administrativos que declaran la titulación o

saneamiento de la falsa tradición y por ende formalizan la propiedad a los poseedores que detentan la tierra.

Así las cosas, la ANT en desarrollo de lo pactado en el Acto Legislativo 01 de 2016 y de acuerdo a las facultades jurídicas desarrolladas en las normas Decreto 2363 de 2015 y Decreto Ley 902 de 2017, se implementó el ordenamiento social de la propiedad rural a través de un procedimiento único de acuerdo al Plan de ordenamiento Social de la Propiedad Rural, que se ejecuta a través de este último mediante la ruta administrativa.

Este procedimiento se estableció en cabeza de la subdirección de seguridad jurídica de la ANT; donde atiende los procesos de formalización de la propiedad privada y a la ejecución de los procesos agrarios de clarificación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación y reversión de baldíos, que se adelanten en las zonas de barrido predial focalizadas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Procedimientos gestionados, desarrollados y verificados por la misma ANT, los cuales cuentan con la motivación y fundamento jurídico tales de los actos administrativos; cuentan con su respectiva publicidad y ejecutoria para su cumplimiento; así mismo, gozan de inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de las respectivas oficinas de registro para efectos de conocer la situación jurídica de inmueble y por principio de publicidad.

De acuerdo a este último acto jurídico; inscripción en el registro de instrumentos públicos es una de las funciones de las oficinas de registro de instrumentos público, un servicio público con la finalidad de anotar en el folio de matrícula los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos de registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Para Carvajal (2003) el registro de los bienes o actos sujetos de registro, y para el caso en estudio es una actuación de vital importancia que permite conocer la tradición de la propiedad del predio que se está revisando; por cuanto si bien en la práctica nos encontramos con predios que se carecen de titulares de derecho real de dominio; es a través del registro de los respectivos títulos traslaticios del dominio en los que se puede identificar posibles titulares de los predios objeto de estudio.

## 1.1 Definiciones

Ahora bien, para mayor entendimiento del tema que abordado, es menester tener claridad de algunos conceptos y definiciones que para al trámite del proceso de formalización y estudio del caso son necesarios y fundamentales, para tener mayor claridad y entendimiento.

### 1.1.1 Definición de bienes

Definido según el artículo 653 del Código Civil Colombiano de 1873:

Los bienes consisten en cosas corporales e incorporeales. Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro. Incorporeales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas.

De acuerdo a esta definición, podemos decir que los bienes como cosas corporales se clasifican en muebles e inmuebles; los muebles definidos como los que se pueden transportar de un lugar a otro, sea que lo hagan por sus propios medios o que requieran de un tercero que los transporte. Por su parte los inmuebles, son los que se no pueden trasladarse de un lugar a otro, como las tierras, los edificios, las fincas o los bienes raíces.

Teniendo en cuenta estas definiciones, podemos enunciar algunas características de los bienes muebles e inmuebles:

Tabla 2

#### *Características de los Bienes*

Bienes muebles	Bienes inmuebles
1. En cuanto a su tradición, se realiza con la entrega material o en forma simbólica de la cosa.	1. La tradición se realiza con la entrega material de la cosa y se perfecciona con el registro de la respectiva escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
2. La compraventa nace a la vida jurídica con el solo consentimiento de los contratantes.	2. La compraventa nace a la vida jurídica con la protocolización de la respectiva escritura pública.
3. La prescripción en los bienes muebles es de tres (3) años.	3. La prescripción de los bienes inmuebles es de diez (10) años.

Bienes muebles	Bienes inmuebles
4. La lesión enorme como vicio del consentimiento, no opera en los bienes muebles.	4. La lesión enorme como vicio del consentimiento, solo opera en los bienes inmuebles.
5. Frente a los derechos reales la prenda recae sobre los bienes muebles.	5. Sobre los bienes inmuebles recaen derechos reales como la hipoteca y la servidumbre.

Fuente: Elaboración Propia

En cuanto a su clasificación, encontramos que los bienes inmuebles se clasifican en:

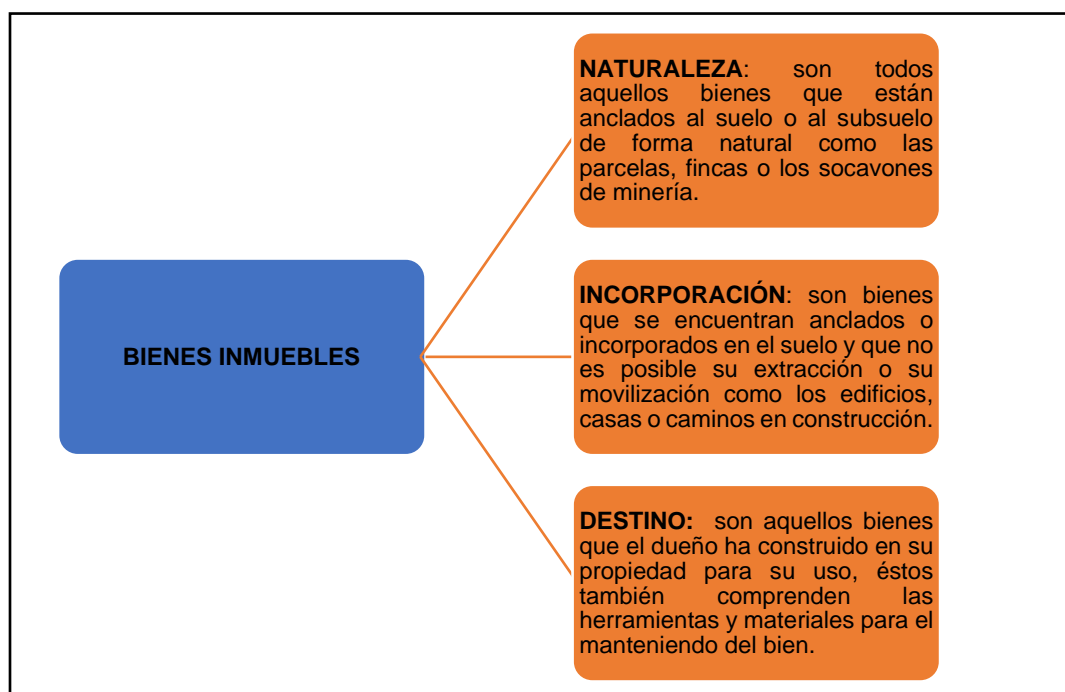


Figura 1. Bienes Inmuebles, fuente: Elaboración Propia

## 1.2 Definición de Patrimonio

Definido como todos los bienes y derechos que pertenecen a una persona, natural o jurídica. Como derechos de contenido patrimonial y que integran el patrimonio, tenemos los derechos reales, derechos personales, los que recaen en cosas inmateriales tales como los derechos de autor y propiedad industrial y los que recaen sobre universalidades como la herencia, los cuales versan sobre un contenido económico y son susceptibles de ser evaluados pecuniariamente. La importancia de la noción de patrimonio radica en que el patrimonio de una



persona es prenda o garantía del cumplimiento de sus obligaciones (Ochoa Carvajal, 2003, p. 46).

Aunado a esto, y con relación al tema de los bienes como cosas corporales encontramos las cosas privadas y públicas; conociendo que los **bienes privados** pertenecen a los particulares y los bienes públicos pertenecen a las entidades de derecho público. Respecto de los **bienes públicos** éstos se han clasificado en bienes fiscales propiamente dichos, bienes fiscales adjudicables y bienes de uso público (Ochoa Carvajal, 2003).

*Los bienes fiscales propiamente dichos*, están definidos como los que están en dominio pleno de la entidad de derecho público, su régimen es semejante a los bienes privados y por ende pueden ser vendidos, embargados dentro de los términos legales vigentes; como ejemplos de este tipo de bienes tenemos vehículos, maquinaria, muebles, enseres, dinero, lotes de terreno, oficinas, hospitales, edificios, etc., de propiedad de las entidades de derecho público (Ochoa Carvajal, 2003, p. 49).

*Los bienes fiscales adjudicables*, o comúnmente llamados bienes baldíos, definidos como los bienes raíces que nunca han tenido propietario particular; por ende, nunca han salido del dominio del Estado y por tanto el mismo Estado se presume su dueño. Reciben la denominación de bienes fiscales adjudicables cuando son adjudicados por el Estado a particulares (Ochoa Carvajal, 2003, p. 51).

*Los bienes de uso público*, son bienes que son usados o disfrutados por todos los habitantes del territorio tales como las calles, parques, puentes, plazas, caminos, etc. que en virtud de lo señalado en la constitución política de Colombia en el artículo 102, pertenecen a la Nación como dominio inminente, no como si el Estado fuese el titular del territorio sino en el sentido en que ejerce soberanía en él (Ochoa Carvajal, 2003, p. 51).

Ahora bien, los bienes privados o cuyo dominio y posesión están en cabeza de un particular, son bienes inmuebles debidamente delimitados, cuya funcionalidad es independiente y su propiedad, titularidad y aprovechamiento es exclusivo de un particular, tema que abordaremos más adelante.

### 1.3 Definición Derecho Real

Definido por el art. 665 del Código Civil Colombiano (1873) como el que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona; los derechos reales más conocidos de acuerdo al citado artículo son el dominio, el usufructo, la herencia, el uso, la servidumbre, la prenda y la hipoteca. La doctrina ha clasificado estos derechos reales en principales y accesorios los cuales definimos así:

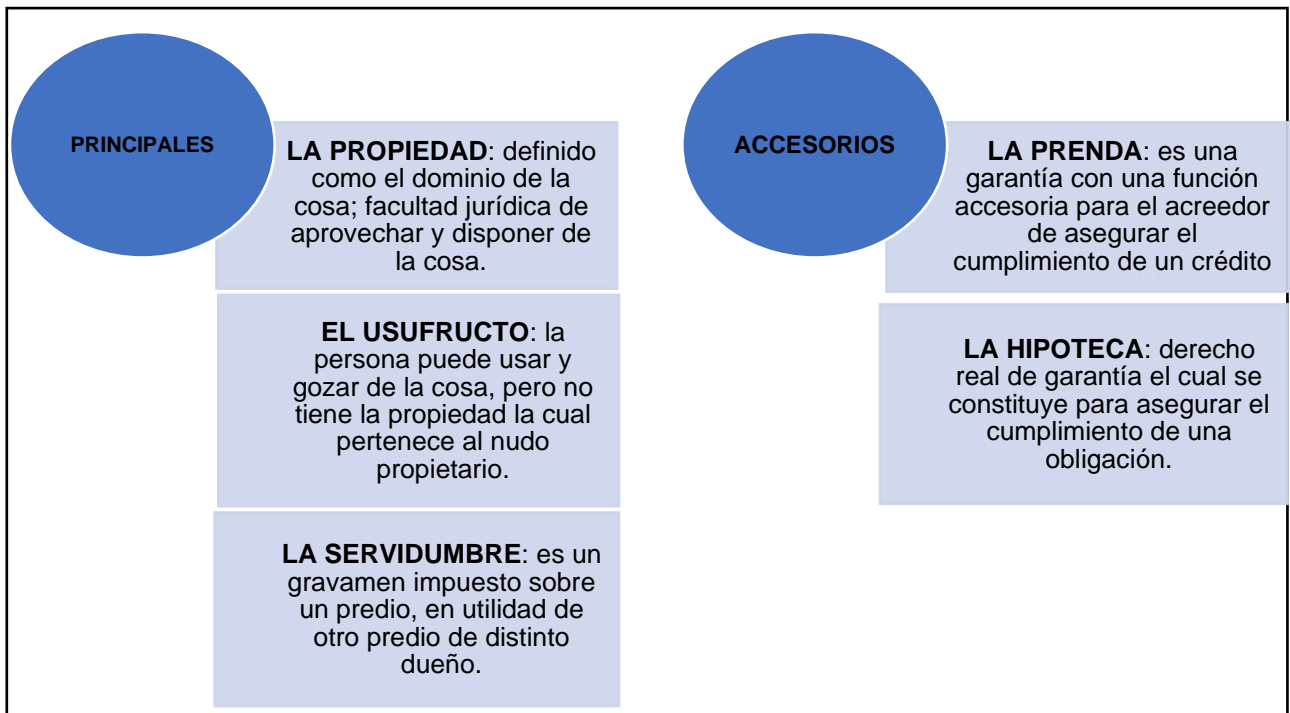


Figura 2. Derecho Real, fuente: Elaboración Propia

### 1.4 Propiedad o Dominio

Derecho real que se tiene sobre las cosas corporales, incorporeales y sobre la producción del intelecto (derechos de autor) para gozar y disponer de dichas cosas de tal forma que esta disposición no vaya contra derecho de otra persona (Gerencie.com, 2021).

#### 1.4.1 Limitaciones al dominio

Las limitaciones al dominio son los actos que impiden que se realicen otros en el inmueble, es decir limitan la propiedad, las cuales se deben cancelar cuando se cumpla cierto requisito, plazo o condición. Las limitaciones disponen la existencia de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones y embargos o litigios pendientes y en general toda situación que pueda afectar al inmueble (Bogotá, 2017).

## **1.5 Derecho Personal**

De conformidad con el artículo 666 del código civil colombiano son también denominados créditos; definido como la facultad jurídica que tiene para exigir una persona determinada (acreedor) a otra (deudor) el cumplimiento de una prestación o un servicio; que puede ser en dar, hacer o no hacer.

A continuación, trataremos los modos de adquirir el dominio de las cosas que de acuerdo a lo señalado por el artículo 673 del código civil colombiano serían la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

### **1.5.1 La ocupación**

Conforme a lo expuesto por el autor Carvajal (2003), modo originario por el cual se adquiere el dominio de las cosas corporales, que no tengan dueño y cuya adquisición no esté prohibida por la ley mediante su aprehensión material y el ánimo de adquirir.

#### *Características*

1. Cosas sin dueño, que no son de nadie, que han carecido de dueño.
2. Una aprehensión material.
3. Voluntad para adquirir el dominio del bien.
4. Esté autorizada por la ley.

#### *Clases de Ocupación*

1. **Ocupación de cosas animadas** (caza y pesca)

## **2. Ocupación de cosas inanimadas (invención o hallazgo)**

### **1.6 La accesión**

La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles (Carvajal, 2003, p. 95).

#### **1.6.1 Clases de Accesión**

- Accesión de frutos o discreta (naturales o civiles)
- Accesión por unión (De inmueble a inmueble: aluvión, avulsión, cambio de cause y formación de islas. De mueble a inmueble: por construcción o plantación, por vinculación. De mueble a mueble: adjunción, especificación, mezcla) (Carvajal, 2003, p. 95).

### **1.7 Tradición**

Definido como el Modo de adquirir el dominio que consiste en la entrega que hace el dueño de las cosas a otro con la facultad e intención de transferir el dominio y la capacidad e intención de adquirirlo (Carvajal, 2003, p. 109).

#### **1.7.1 Requisitos**

1. Concurrencia de tradente y adquirente.
2. Capacidad y consentimiento de tradente y adquirente.
3. Entrega de la cosa.
4. Preexistencia de un título traslativo.
5. Registro de los inmuebles.

La tradición de los bienes raíces se da con la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. Es un acto solemne, de tal forma que la sola venta por sí sola no

conlleva cambio de dueño, por ser el contrato únicamente título, luego, para que se presente el modo de adquirir, el cambio de dueño, como consecuencia de la venta de un bien raíz, es prescindible el registro de la escritura en la oficina de registro de instrumentos público (Carvajal, 2003, p. 110).

La importancia del registro de los títulos translaticios de dominio es por que cumplen una función de tradición del dominio de los bienes raíces; también tiene la función de publicidad, por cuanto muestra la situación jurídica del inmueble, junto a ésta se encuentra la función probatoria en razón de la inscripción o registro que se realiza en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos (Carvajal, 2003).

## **1.8 La posesión**

Conforme al estudio y análisis realizado en la tesis denominada La falsa tradición, el acceso a la tierra y el derecho del campesino colombiano. Caso municipio de Moniquirá. Periodo 2016-2018 del autor Vargas Moreno (2019) señala que la Posesión viene de la acepción latina POSSESSIO, de SEDERE, sentarse estar sentado y POS prefijo que refuerza el sentido. Indica tenencia, detención, disfrute (Botero y Bohórquez Botero, 2011, p. 1711).

La posesión es un puro hecho. Consiste en comportarse, con relación a una cosa, como si fuese titular del derecho. Existe y produce sus efectos sin que se tenga que averiguar si el poseedor tiene o no el derecho de obrar como lo hace Botero y Bohórquez Botero, 2011, p. 1711 citado por (Vargas Moreno, 2019).

Los jurisconsultos romanos no conocieron ni comprendieron al principio la posesión sino en su aplicación más perfecta: el caso en que una persona cumple con respecto a una cosa, de manera actual y exclusiva, los mismos actos naturales de uso y goce como si fuese propietario. Bajo esta forma la posesión aparecía como un poder físico, algo material, y, en consecuencia, se decidía que la posesión no era posible más que sobre las cosas corpóreas. Pero con el tiempo se admitió al lado de esta posesión de las cosas corpóreas, o *possessio rei*, otro género de posesión que consistía en ejercer sobre una cosa un poder de hecho correspondiente a un derecho distinto del derecho de propiedad, un derecho de servidumbre sobre un inmueble, por ejemplo, es lo que se llamó la *possessio juris* o *quasi-possessio* (Vargas Moreno, 2019, p. 15).

Sin embargo, esta distinción no tiene razón de ser; no es más que la consecuencia de una formación histórica progresiva, y su fórmula no es sino un marco vacío. En efecto, lo que los romanos llamaban posesión de las cosas corpóreas era el goce completo y exclusivo de la cosa, análogo al ejercicio regular del derecho de propiedad y se extrema el análisis, se ve que la *possessio rei* era una *possessio juris*, el ejercicio de un derecho, a saber, el derecho de propiedad. No hay pues razón para mantener la concepción dualista romana: los actos que constituyen la posesión se asemejan unas veces al ejercicio del derecho de propiedad, en cuyo caso se dice que hay posesión de una cosa y otras veces el ejercicio de otro derecho, en cuyo caso se dice que hay posesión de un derecho (Botero y Bohórquez Botero, 2011, p. 1711, citado por (Vargas Moreno, 2019, p. 16).

La posesión conforme al artículo 762 del Código Civil Colombiano, 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 (Código Civil Colombiano, 1873, art. 764).

En el Diccionario Derecho Usual tomo III (Cabañelas, 1993), señala que: Posesión. Estrictamente, es el poder de hecho y de derecho sobre una cosa, material, constituido por un elemento intencional o *animus* (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o *corpus* (la tenencia o disposición efectiva de un material) (p. 330) (Vargas Moreno, 2019).

Según Ernesto Peña (1995) define la posesión como el acto jurídico de señorío de un sujeto sobre una cosa, por ser su dueño, por tenerse por tal, o por pretender serlo frente a su verdadero dueño (p. 344).

El mismo autor Vargas Moreno, 2019) señala que los Elementos de la posesión son (p. 16):

**El Corpus**, según la doctrina, es un elemento exclusivamente físico o material de la situación de hecho; es la tenencia de la cosa; con él se indica la subordinación de la cosa sobre la cual el hombre ejerce los actos constitutivos de posesión. No es la cosa misma, pues esta existe antes de la situación de hecho. Es el conjunto de actos materiales que se están realizando continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión; constituye la

manifestación visible y la forma de ser comprobada por los sentidos (Peña Quiñones, 1995, p. 346-347).

**El Animus**, es el elemento psíquico de voluntad que se encuentra en la persona que detenta la cosa; elemento que sirve para calificar la relación física de tenencia que les da respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la misma; es la voluntad de tenerla para sí, de modo libre e independiente de otra voluntad y, en fin, del derecho correspondiente, sea que este exista o no en cabeza del poseedor (Peña Quiñones, 1995, p. 346-347) (p. 17).

Los dos elementos mencionados deben presentarse en toda relación posesoria”; sin embargo, el hecho de darle más importancia a uno que a otro ha hecho surgir dos teorías: la subjetiva defendida por Savigny, y la objetiva sostenida por Ihering (p. 17).

Teoría subjetiva, para Savigny los actos materiales sobre una cosa nada significan si no van acompañados del elemento intencional. Ese elemento intencional implica la voluntariedad y el desconocimiento por parte del poseedor, de un derecho superior. Si reconoce ese derecho no obra con ánimo de señor y dueño y, por tanto, falta el elemento animus (p. 17).

Teoría objetiva, para Von Ihering, el corpus tiene un mayor valor que supone en sí mismo el animus “los hechos logran establecer la posesión. Porque en sí mismo llevan el animus, mientras no se demuestre lo contrario (Velásquez Jaramillo, 2006, p. 165-166) (p. 17).

Así mismo, en la investigación denominada La Falsa Tradición, el acceso a la tierra y el derecho del campesino colombiano. Caso municipio de Monquirá. Periodo 2013-2018, 2019, el autor reitera que las **Clases de posesión** se pueden denominar en primer lugar como **regular**, se llama “posesión regular la que procede justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión” (Código Civil Colombiano, 1873, art. 764), otra definición encontrada es “La posesión regular es la que está acompañada de justo título y buena fe. Se presenta en el poseedor no propietario del bien” (Velásquez Jaramillo, 2006, p. 170) (p. 17).

Respecto a la **posesión irregular**, es definida como “la que carece de uno o más de los requisitos establecidos para la posesión regular” (Código Civil Colombiano, 2010, art. 770). “Si al poseedor le falta el justo título y la buena fe, o uno de estos elementos, su posesión es irregular” (Velásquez Jaramillo, 2006, p. 177) (p. 17).

### 1.8.1 Suma de posesiones.

Es una figura jurídica mediante la cual el poseedor de un bien, puede añadir a su posesión, aquella ejercida por el anterior poseedor, con el fin de adquirir la propiedad de una cosa (Código Civil, 1873, arts. 778 y 2521).

Con el propósito de desarrollar la premisa conceptual que precede, tenemos que la génesis de la suma, agregación, incorporación o accesión de posesiones se encuentra en el artículo 2521 del Código Civil, el cual establece que:

Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778. La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero (Código Civil, artículos 778 y 2521) (Vargas Moreno, 2019, p. 18).

Así mismo, el artículo 778 del Código Civil consagra que:

Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios. Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.

Este instituto tiene aplicación tanto para la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria como la extraordinaria, y su fundamento legal se encuentra en los artículos 778 y 2521 del Código Civil por los cuales, ya a título universal, ora a título singular, el sucesor puede añadir su posesión a la de sus antecesores para lograr el tiempo que exige la Ley para adquirir el derecho por el modo originario de la usucapión (p. 18).

La Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia de 5 de julio del Magistrado Ponente (Velásquez, 2007) reitera respecto de esta figura sustancial que:

la unión de posesiones como una institución de carácter universal, necesaria y facultativa; toda vez que la misma se encuentra en la mayoría de los ordenamientos jurídicos; señalando que implica una invaluable protección a la posesión, especialmente ante la gran transformación que se presenta frente a la relación en que se encuentran los individuos con los bienes, siendo evidente que quien ejerce la posesión generalmente la



transfiere a otro, lo cual conlleva que los períodos posesorios individuales sean realmente cortos, y, por ende, la posibilidad que se adquieran los bienes por prescripción adquisitiva de dominio se torna imposible al valorarse únicamente el tiempo que los poseyó quien ejerce la acción tendiente a la usucapión, lo cual deviene en la necesidad de la existencia de la agregación de posesiones; y; finalmente, la figura en estudio es netamente facultativa bajo el entendido que la Ley sustantiva establece que el poseedor podrá sumar la posesión de sus antecesores a la suya, lo que implica que este, por medio de un acto totalmente volitivo, determinará si cuenta únicamente con el tiempo de su posesión o si pretende agregarle el período que otro ejerció bajo esta misma modalidad.

Sea lo primero precisar que, en el Código Civil, la suma de posesiones tiene lugar, ya sea que se suceda a título universal (*successio possessionis*) o singular la posesión del sucesor (*accessio possessionis*), la posesión del sucesor principia en él, conforme a los arts. 778 y 2521 del Código Civil Colombiano (2010, p. 341, 1136). A menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso, se la apropia con sus calidades y vicios. Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores, como lo expuso el autor (Vargas Moreno, 2019).

Con la precisión que antecede, se pasa a aclarar que la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, ha trasegado conceptualmente, en torno a los componentes y acepciones que impregnan la adjunción de posesiones, ya sea a título universal (*successio possessionis*) o (*accessio possessionis*), y para la respectiva elucubración, se propone la siguiente glosa:

A título universal (***successio possessionis***), cuando el causante fallecido transmite la posesión a sus herederos. Se trae a colación que el inciso 2do del artículo 2521 del Código Civil establece en forma clara y precisa que la posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero (Corte Suprema de Justicia, Sentencia 058, 2001).

La posesión legal de los bienes herenciales, está consagrada en los artículos 757 y 783 del Código Civil Colombiano, y equivale al derecho radicado en cabeza del heredero, consistente en una ficción según la cual se le considera poseedor, sin solución de continuidad, de la universalidad herencial, una vez deferida la herencia.

La Posesión material de los bienes herenciales, se refiere a la clásica posesión conocida desde antaño en nuestra legislación civil sustancial, en la que se ha requerido los elementos del animus y corpus, así lo podemos corroborar en el art. 762 del Código Civil Colombiano (1873).

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. Con las salvedades que preceden, es claro que el heredero debe acreditar la mutación de su calidad, esto es, pasar de la posesión legal al material, para poder acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva, sin embargo, la jurisprudencia ha analizado como la posesión legal del heredero, no sirve para adquirir el dominio (Corte Suprema de Justicia, Sentencia, 1973), afirmación consistente en que todo heredero que detenta materialmente bienes herenciales, donde se presume que lo hace con ánimo de heredero, más no como propietario real de los inmuebles.

Inmediatamente, si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa.

Pero como además del desconocimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, con exclusividad, es necesario que concurra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, el que para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria; por lo tanto, hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño, y, por lo tanto, no se estructura la posesión material común que, como se vio, es la que resulta útil para la usucapición como señala la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, (Sentencia 4843, 1997).

A título singular (**accessio possessionis**), atañe a la suma de posesiones por virtud de negocio o actos jurídicos entre personas vivas. i) negocio jurídico válido como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc., en el que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente.; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y,

ii) entrega de la cosa poseída (Corte Suprema de Justicia. Sentencia 011, 1999) y citada por el autor (Vargas Moreno, 2019).

Es de acotar que la Corte Suprema de Justicia - Sala Civil (Sentencia del 5 de julio de 2007), precisó con claridad meridiana que:

Para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio “intervivos” se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, iii) entrega de la cosa poseída (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 08001-3103-007-1998-00358-01, 2007).

Con relación al primer elemento dispuesto, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratara:

(...) Ahora bien, por su particular relación con el asunto que se examina resulta conveniente reiterar el aspecto de título singular generador de la sucesión de posesiones, que no puede perfeccionarse y, por ende, producir los efectos de agregación, sin que se cumpla con las formalidades legales señaladas para el acto respectivo, es decir, por medio de público instrumento si se trata de la traslación del hecho de la posesión en inmuebles (...) (Corte Suprema de Justicia, Sentencia 26, 1986).

En este orden, la suma de posesiones resulta en una forma facilitadora para obtener un predio por prescripción adquisitiva de dominio; sin embargo, se requiere que siempre se valide cómo se llegó al bien; No basta el puro hecho de la posesión, porque en ese momento necesitará un ingrediente, que corresponde a justificar el apoderamiento de la cosa.

De ahí que, el artículo 778 del Código Civil Colombiano (2008), al aludir al punto, rompa marcha tan sentenciosamente, a saber, “Sea que se suceda a título universal o singular”, con la claridad que suceder es un concepto caracterizado por la alteridad, en cuanto une o enlaza

necesariamente a un sujeto con otro; sucesor es quien precisamente sobreviene en los derechos de otro y a otro reemplaza. Eso y nada más es lo que reclama la Ley, vale decir, que se trate de un sucesor (Vargas Moreno, 2019, p. 24).

En razón de lo anterior, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. Por ende, a la unión de posesiones no puede llegar quien a otro desposeyó (p. 24).

Así mismo, en la investigación del autor Vargas Moreno (2019, p.24) reitera que de tan notable preeminencia no podrán disfrutar ni los ladrones ni los usurpadores. Estos no cuentan con más posesión que la suya. Unos y otros no reciben de nadie nada. Y, claro, así no puede considerarse al usurpador, por ejemplo, sucesor, ni antecesor a la víctima del despojo, toda vez que eliminada de un tajo queda toda relación de causante a causahabiente (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 08001-3103-007-1998-00358-01, 2007).

Con las premisas que preceden, se hace una evocación puntual al pronunciamiento de Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil donde el magistrado ponente Dr. Luis Armando Tolosa Villabona (Corte Suprema de Justicia. Sentencia de fecha 11 de septiembre de 2015), frente al tema concluyó que:

La anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio “intervivos” se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, iii) entrega de la cosa poseída (Sentencia 26, 1986).

Se observa entonces que el concepto de posesión, sus clases, su suma, son indispensables para acceder la propiedad de un inmueble o mueble siempre y cuando se cumplan con estos requisitos y puedan ser materia de usucapión como un modo de adquirir las cosas, cumpliendo con los requisitos exigidos por la Jurisprudencia y la norma.

## 1.9 Falsa tradición

De igual forma, sobre el concepto de la falsa tradición se toma el análisis realizado por Vargas Moreno (2019), el concepto de falsa tradición, consistente en que la misma se presenta cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de este, como cuando se vende una cosa ajena; por esta razón se le ha denominado transmisión del derecho incompleto.

Ahora bien, el concepto 7 del 19 de enero de 2017, realizado por la Superintendencia de Notariado y Registro, efectúa la explicación de lo denominado como un dominio incompleto, el cual se presenta en los casos de la falsa tradición y la posesión. Al respecto se ha pronunciado la entidad citada en varias ocasiones, entre ellas en la Consulta 1477 de 2014 donde señaló:

El dominio incompleto se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita (sic). La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble. Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros. La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como; enajenar el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros. (Subrayado fuera de texto) (Superintendencia de Notariado y Registro, Consulta 1477, 2014, p. 2). Como bien señala la Superintendencia de Notariado y Registro, una de las causas de dominio incompleto es lo que se ha denominado falsa tradición. (p. 25).

La tradición, como forma de adquirir el dominio conforme al artículo 740 del (Código Civil, 1873).

Consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Cuando el tradente carece del dominio, nos encontramos ante un dominio incompleto, que da lugar a la falsa tradición como concepto registral para dejar constancia de ello.

Sobre este concepto debemos remontarnos al Decreto 1250 (1970), Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos el cual establecía en su artículo 7 que el folio de matrícula inmobiliaria constaría de seis columnas, la última de las cuales estaría destinada 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”.

Esta norma fue derogada por la Ley 1579 (2012) que pasó a ser el nuevo Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se dispuso que la inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las Leyes que así lo dispongan y determinó que en la matrícula inmobiliaria se emplearía la calificación “...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”.

Se puede observar que la falsa tradición es un problema que afecta a los poseedores de los predios que se encuentran inscritos en esta condición, por lo que se hace necesario tener bastante claridad sobre el concepto y definición para que sea erradicado del mundo jurídico y se pueda dar una solución integral a esta dificultad (Vargas Moreno, 2019, p. 26).

## **1.10 La prescripción**

La prescripción es una forma de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos; bien sea por haberse poseído dichas cosas o no haberse ejercido las acciones y derechos durante un lapso de tiempo determinado (art. 2512, Código Civil, 1873). De acuerdo a lo anterior nos encontramos frente a dos tipos de prescripción:

### **1.10.1 Clases de prescripción**

*Adquisitiva.* O también denominada usucapión y definida como el modo de adquirir las cosas ajenas por la posesión y el transcurso del tiempo de conformidad con la ley (Ochoa Carvajal, 2003).

**Requisitos:**

- a. Que la cosa se pueda adquirir por este tipo de prescripción.
- b. Que se éste en posesión de la cosa.
- c. Que haya transcurrido el tiempo establecido. (Inmuebles 10 años, muebles 5 años.)
- d. Que el dueño este inactivo. (p.184)

*Extintiva.* Aquella en la que se extinguen acciones o derechos porque no se han ejercido.

(Ochoa Carvajal, 2003).

**Requisitos:**

- a. Que la acción sea de la que pueda prescribir.
- b. Que haya inactividad.
- c. Que haya transcurrido el tiempo (p. 184).

### 1.11 Bienes de Carácter Privado en Colombia

El derecho a la propiedad que la constitución garantiza en este artículo, es el adquirido de manera lícita, ajustada a las exigencias legales, sin daño ni ofensa a los particulares ni al Estado y dentro de los límites que imponen la moral social. Nadie puede exigir garantía en respeto a su propiedad cuando el título que ostenta está viciado, ya que, si contraría los postulados mínimos, jurídicos y éticos, que la sociedad proclama, el dominio y sus componentes esenciales carecen de legitimidad (Olano García, 2000, p. 297).

De acuerdo al artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el cual señala que, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba 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 esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

Lo dispuesto en el inciso anterior prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.

Ante esta disposición legal, y de acuerdo a los lineamientos establecidos por la ANT, los cuales se recogen en un documento el cual se denominó *Lineamientos para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 en lo referido a acreditación del derecho de dominio sobre predios rurales*; (Circular 05, 2018) en el cual se desarrolló la interpretación del citado artículo así:

En este punto es importante resaltar que, de acuerdo a la más aceptada jurisprudencia sobre el tema y a la adecuada interpretación constitucional del régimen de tierras públicas del país, la explotación y utilización económica no da por sí misma origen a título alguno, y que como se señaló, la acreditación de la propiedad de un hecho solemne y protocolario, que impone como exigencia, una prueba tasada.

La prueba de la acreditación de la propiedad y dominio es un asunto solemne que se surte con la identificación de títulos, que determinen la constitución o transferencia de dominio, y la identificación del cumplimiento del modo, lo que determina las dos formas de acreditar la propiedad, la del **título originario** y la **fórmula transaccional** que a continuación se procede a desarrollar:

### **1.11.1 Primera forma. Título originario.**

Señala el precitado artículo 48 que la primera forma de acreditar la propiedad es la prueba, del “título originario expedido por el Estado”, en este sentido lo que el legislador exige es primero la identificación del título originario, esto es, cumplir con lo que dispuso en el Decreto 59 de 1938, reglamentario de la Ley 200 de 1936, que en su artículo 13 enseña que:

Constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste, y, en consecuencia, acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, mientras no hayan perdido o no pierdan su eficacia legal, los siguientes:

a) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial;



b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación.

La enumeración anterior no es taxativa, y, por consiguiente, son títulos originarios expedidos por el Estado o emanados de este, fuera de los indicados en los dos numerales anteriores, los demás que conforme a las leyes tengan este carácter.

Como segunda condición, impone que este título no haya perdido su eficacia legal, es decir que sobre él no se haya determinado, por autoridad administrativa o judicial, su pérdida de fuerza ejecutoria, constitutiva de dominio, o por cuanto él incluya una condición no realizada por el titular para perfeccionar su dominio, o porque no se haya cumplido la formalidad del registro como forma de perfeccionamiento del dominio, y de su oponibilidad frente a terceros.

Así las cosas, respecto del título originario, bien puede tratarse de un título eficaz expedido por el Estado que fue inscrito, o un título de las mismas características que pese a no haber sido inscrito al momento de la revisión, pueda consolidar la propiedad con la simple inscripción en el registro por tratarse de un título que no haya perdido su eficacia legal (Circular 05, 2018).

### 1.11.2 Segunda forma: Fórmula Transaccional

El artículo 48 de la Ley 160 de 1994, señala como segunda forma de acreditar la propiedad, la llamada fórmula transaccional, o como prescribe la ley:

los **títulos debidamente inscritos** otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que **consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria** (negrilla fuera de texto).

Esta segunda forma de acreditar propiedad tiene dos supuestos:

1. **Títulos debidamente inscritos** otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley: Se refiere a títulos que consten en el registro esto es en el folio de matrícula inmobiliaria, que hayan sido inscritos con estricta sujeción a la Ley Registral —debidamente inscritos— y en cumplimiento, de dos principios básicos del derecho, como son: que nadie puede transferir más derechos de los que posee, (validación de la solución de continuidad del

dominio) y que se deben respetar los derechos adquiridos con base en la legislación preexistente, principios consagrados en nuestro ordenamiento legal y constitucional, desde la primera norma de la República (Constitución de Cúcuta, 1821).

2. (...) otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que **consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria**". Lo anterior exige que la cadena de tradiciones de dominio de esos títulos, consten por un lapso no menor a veinte (20) años contados desde la vigencia de la Ley 160 de 1994, esto es anteriores al 5 de agosto de 1974 (Circular 05, 2018).

La revisión de la propiedad y en particular de sus antecedentes de dominio, se entiende definida en términos del tiempo exigido para la prescripción extraordinaria, como un mínimo probatorio de consolidación de la propiedad vía transacciones de dominio identificadas. Pero este mínimo tiempo, debe dar cuenta en la sede de revisión administrativa, de la totalidad del reflejo de dominio existente en registro, en el entendido de que este constituye una unidad y continuidad que identifica y establece sobre qué parcialidad territorial se constituyó o no dominio (Circular 05, 2018, p. 7).

En este sentido es claro que si de la lectura de este antecedente consolidado, no se encuentra evidencia que establezca una duda de fondo sobre la condición de la naturaleza jurídica del predio: como de dominio particular, este debe entenderse sometido al régimen privado de propiedad, así las cosas, no será necesario adelantar un proceso agrario de clarificación sin una duda manifiesta en la tradición anterior al año 1974 (Circular 05, 2018, p. 7).

En los casos relacionados con prescripciones sobre bienes rurales, que la primera anotación registral anterior al 5 de agosto de 1974 sea una sentencia de pertenencia puede encontrar diversas explicaciones, la primera, que en efecto el primer acto jurídico sobre el inmueble fue esa sentencia y por tanto recayó sobre tierras baldías, y la segunda, que el primer acto jurídico sobre el inmueble fue válido para transmitir la propiedad del baldío pero el folio de matrícula inmobiliaria no lo refleja porque la información registral del antiguo sistema no migró por completo al sistema de folio magnético (Circular 05, 2018, p. 7).

Así pues, la fórmula transaccional, que da cuenta de tradiciones consolidadas de dominio anteriores al tiempo de la prescripción adquisitiva, y que ha tomado como referencia la fecha

de 5 de agosto de 1974, no es de recibo cuando se trata de antecedentes nacidos de prescripciones adquisitivas de dominio posteriores al 5 de agosto de 1974 que no identifiquen titulares de derechos reales de dominio de propiedad privada, frente a los que se tramitó la acción judicial. (Circular 05, 2018, p. 7).

Debe tenerse en cuenta corolario de conclusión que esta circular 05 de 2018 donde la ANT, realizó la interpretación del artículo 48 de la ley 160 de 1994, se suspendió por el Consejo de Estado mediante Auto 65820 de 2020, sin embargo, es claro que la normativa sigue vigente y no se ha derogado la misma, por lo que para determinar cuándo un predio es de carácter privado sigue latente y en vigencia este artículo, que busca se proteja la propiedad privada como derecho constitucional, en favor de los campesinos.

## **2. Facultades y Trámites Administrativos que Implementa la ANT para el Acceso a la Tierra**

Como se expuso en las generalidades del capítulo anterior, la ANT, tiene diferentes facultades e implementa diferentes trámites administrativos para el acceso a la tierra que a continuación se exponen:

### **2.1 Decreto Ley 902 de 2017**

Con ocasión de la implementación del acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de la paz; acuerdo recogido en el (Acto Legislativo 01, 2016) en el cual se desarrollaron seis ejes temáticos relacionados con: i) Reforma Rural Integral; ii) Participación Política: Apertura democrática para construir la paz; iii) Fin del conflicto; iv) Solución al problema de las drogas ilícitas; v) Acuerdo sobre las víctimas del conflicto; y vi) Mecanismos de implementación y verificación del cumplimiento del acuerdo.

De acuerdo a esos seis ejes temáticos y en orden de prevalencia se encuentra el eje de una Reforma Rural Integral colocándose como prioridad en ejecución para los integrantes de la mesa de diálogos. Razón por la cual en el artículo 2 del Acto Legislativo 01 de 2016, se concede facultades al Presidente la República para que dentro de los 180 días siguientes a la entrada en vigencia del citado Acto Legislativo expida los decretos con fuerza de ley para facilitar y asegurar la implementación y desarrollo normativo del Acuerdo Final; de esta manera se crea el Decreto Ley 902 de 2017, el cual en su parte motiva señala: Que la Reforma Rural Integral, definida en el punto 1 como parte del Acuerdo Final, busca sentar las bases para la transformación estructural del campo y establece como objetivos contribuir a su transformación estructural, cerrar la brecha entre el campo y la ciudad, crear condiciones de bienestar y buen vivir para la población rural, integrar las regiones, contribuir a erradicar la pobreza, promover la igualdad y asegurar el pleno disfrute de los derechos de la ciudadanía; en aras de contribuir a la construcción de una paz estable y duradera.

El Decreto Ley 902 de 2017, se suscribió en cumplimiento del artículo 115 inciso 3 de la Constitución Política por el Presidente de la República y el Ministro o Director de Departamento Administrativo correspondiente, que para este negocio en particular constituyen

Gobierno y en cumplimiento con lo previsto en el artículo 169 de la Constitución Política, el cual tiene el título: "Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras", que corresponde precisamente a su contenido (Decreto Ley 902, 2017). Por objeto señala: *establecer medidas para facilitar la implementación de la reforma rural integral en materia de acceso y formalización de tierras.*

## **2.2 Competencia**

Conforme a la investigación denominada La Falsa Tradición, el acceso a la tierra y el derecho del campesino colombiano. Caso municipio de Monquirá. Periodo 2013-2018, 2019) señalo que el artículo 3 del Decreto 2363 de 2015, el cual establece que:

La Agencia Nacional de Tierras, como máxima autoridad de las tierras, tendrá por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la nación (p. 68).

Por su parte, el numeral 22 del artículo 4 del citado decreto (2015), sitúa que es una de las funciones de la Agencia Nacional de Tierras: "Gestionar y financiar de forma progresiva la formalización de tierras de naturaleza privada a los trabajadores agrarios y pobladores rurales de escasos recursos en los términos señalados en el artículo 103 de la Ley 1753 de 2015".

Así mismo, el artículo 35 del Decreto Ley 2363 de 2015 determina que:

La Agencia Nacional de Tierras asumirá, a partir del primero (1o) de enero de 2016, la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad Rural (Resolución 0452 de 2012, modificada por la 181 de 2013), actualmente a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual se adelantarán las operaciones presupuestales y contractuales necesarias (...).

De acuerdo a lo anterior, teniendo en cuenta el objeto del Decreto 902 de 2017, por medio del cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral el cual es el eje temático central del Acuerdo Final en materia de tierras, en su artículo 36 señala el procedimiento para la formalización de la propiedad de predios privados:

En desarrollo de las funciones establecidas por el Artículo 103 de la Ley 1753 de 2015, sin perjuicio de las disposiciones sobre titulación de baldíos y bienes fiscales patrimoniales, la Agencia Nacional de Tierras 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 de que trata el presente Decreto Ley no se presente oposición de 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 Agencia Nacional de Tierras formulará la solicitud de formalización ante el juez competente en los términos del presente Decreto Ley, solicitando como pretensión principal el reconocimiento del derecho de propiedad a favor de quien de conformidad con el informe técnico considere pertinente (Decreto Ley 902, 2017).

### **2.3 Sujetos de acceso al trámite Administrativo Decreto Ley 902 (ANT)**

Con fundamento en los Artículos 2, 4, 5 y 6 del Decreto Ley 902 de 2017, aplica para todas las personas que ejerzan o pretendan ejercer derechos sobre predios rurales en los programas para efectos de acceso a tierra o formalización.

Incluidos dentro de éstas, las comunidades étnicas como sujetos de acceso a tierra y formalización con destino a la constitución, creación, saneamiento, ampliación, titulación restructuración de territorios ocupados o poseídos ancestral o tradicionalmente.

Así mismo, la norma clasifica a estos grupos de personas en tres grupos de sujetos de acceso a tierra y formalización:

- **A título gratuito:** de conformidad al artículo 3 del Decreto Ley 902, están los campesinos, campesinas, trabajadores, trabajadoras y las asociaciones con vocación agraria o las organizaciones cooperativas del sector solidario con vocación agraria y sin tierra o con tierra insuficiente, así como personas y comunidades que participen en programas de asentamiento y reasentamiento con el fin, entre otros, de proteger el medio ambiente,

sustituir cultivos ilícitos y fortalecer la producción alimentaria, priorizando a la población rural victimizada, incluyendo sus asociaciones de víctimas, las mujeres rurales, mujeres cabeza de familia ya la población desplazada, que cumplan concurrentemente los siguientes requisitos:

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

b) 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.

c) 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 Unidad Agrícola Familiar.

d) 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.

e) 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 mismo caso se suspenderá el ingreso al Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO) hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.

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, hayan sido declaradas o pudieren declararse como ocupantes indebidos antes de la vigencia de este Decreto y no clasifiquen como sujetos de restitución de tierras de conformidad con el artículo 75 de la (Ley 1448, 2011).

- **A título parcialmente gratuito:** las personas naturales o jurídicas que no tengan tierra o que tengan tierra en cantidad insuficiente y que cumplan en forma concurrente los siguientes requisitos (Decreto 902, 2017, art.5):

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

b) 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.

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

d) 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.

e) 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 Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO) hasta que finalice el procedimiento no declarando la indebida ocupación.

También, serán sujetos de acceso a tierra y formalización a título parcialmente 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.

- **A título oneroso:** aquellas personas naturales o jurídicas cuyo patrimonio neto sea superior a los setecientos (700) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o que sean propietarios, poseedores u ocupantes de otros predios rurales iguales o superiores a una Unidad Agrícola Familiar, que cumplan los siguientes requisitos (Decreto 902, 2017, art.6):

b) Poseer un patrimonio neto que supere los setecientos (700) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

c) No haber sido beneficiario de algún programa de tierras.

d) No ser requerido por las autoridades para el cumplimiento de pena privativa intramural de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme.

e) 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.



## **2.4 Trámite Procesal Administrativo**

El Decreto Ley 902 de 2017, en su artículo 36 establece la formalización de predios privados, en desarrollo de las funciones establecidas por el artículo 103 de la Ley 1753 de 2015, sin perjuicio de las disposiciones sobre titulación de baldíos y bienes fiscales patrimoniales, la Agencia Nacional de Tierras 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 no se presente oposición de 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 Agencia Nacional de Tierras formulará la solicitud de formalización ante el juez competente en los términos del presente Decreto Ley, solicitando como pretensión principal el reconocimiento del derecho de propiedad a favor de quien de conformidad con el informe técnico considere pertinente.

De acuerdo a la metodología del Programa de Formalización de la Propiedad Rural el trámite administrativo se desarrolla teniendo en cuenta tres etapas comprendidas de la siguiente forma:

### **2.4.1 Etapa 1**

Esta etapa comprende cuatro pasos adelantados directamente por la Agencia Nacional de Tierras, estos pasos son:

#### **2.4.1.1 Paso 1 Socialización e inscripción al programa de formalización de la propiedad rural**

##### **1. Socialización e inscripción al programa de formalización de la propiedad rural.**

Actividad articulada con las instituciones o entidades territoriales para lograr presentar el programa a los actores involucrados en el proceso, siendo el alcalde el vocero y portavoz fundamental del municipio para que éste por medio de los medios masivos de comunicación más efectivos como cuñas radiales, perifoneo, avisos o carteleras en la zona de trabajo se comunique el objetivo de llevar a cabo las jornadas de socialización en las veredas donde

se pretende implementar el programa apoyados en la Justas de Acción Comunal, la alcaldía y la personería (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 26).

El lenguaje utilizado en dicha socialización debe ser claro y entendible al campesino, ésta debe estar apoyada en carteleras, plegables, fichas, videos, etc. que permitan la comprensión de los temas técnicos y jurídicos que se están tratando.

**2. Recepción de Solicitudes:** esta etapa comprende la inscripción de los posibles solicitantes o beneficiarios de programa; los cuales pueden tener una o más solicitudes; la inscripción se realiza mediante encuesta denominada FISO la cual debe estar acompañada por los siguientes documentos:

1. Formulario de solicitud de inscripción al programa, diligenciado y firmado y con huella;
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante;
3. Fotocopia del título del predio (escritura pública, sentencia, o resolución de adjudicación) o documento privado que demuestre relación con el predio (promesa de compraventa, carta venta u otro);
4. Fotocopia del impuesto predial del predio a formalizar;
5. Fotocopia del certificado de tradición y libertad (antiguo o reciente);
6. Fotocopia de factura de servicio público;
7. Cualquier otro documento con el que se pueda identificar el predio catastral y/o registralmente (Corporación para la Protección y Desarrollo de Territorios Rurales, 2018, p. 30).

De conformidad con el Decreto Ley 902 de 2017, se creó un sistema que permitiera la inmediata inscripción de los beneficiarios, mediante una herramienta de registro e identificación denominada RESO definida como el Registro de Sujetos de Ordenamiento. Este registro es una herramienta técnica necesaria para inscribir a los sujetos beneficiarios previstos en el Acuerdo y un instrumento de apoyo para el desarrollo de las actividades de acceso y formalización previstas en el Acuerdo. Así, el articulado de este título hace referencia a aspectos como la creación del registro de sujetos de ordenamiento (artículo 11); la relación de este registro con el Fondo de Tierras (artículo 12); los criterios para la asignación de puntos para el RESO (artículo 13); la forma de ingreso y clasificación en el RESO (artículo 14) y la promoción de la

inscripción en el RESO (artículo 15). La calificación que se otorga en el ingreso al RESO se establece de tres formas: sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito, sujetos de acceso a tierra y formalización a título parcialmente gratuito y sujetos de acceso a tierra y formalización oneroso los cuales ya fueron objeto de estudio en el acápite de sujetos de acceso.

**2.4.1.2 Paso 2: estudio jurídico y catastral del predio objeto de solicitud.** Este estudio se deja evidenciado dentro de un Documento Preliminar de Análisis Predial el cual está identificado con la información detallada del usuario y del predio objeto de solicitud (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 34).

**2.4.1.2.1 Naturaleza jurídica del predio.** En este estudio se identifica la naturaleza jurídica del predio para determinar si es de carácter privado o si se encuentra dentro del dominio estatal (bien fiscal patrimonial o baldío).

Ahora bien, de acuerdo a la guía de metodología de formalización privada es necesario efectuar un estudio de títulos que permita determinar el origen y titularidad del derecho de propiedad sobre un determinado predio. El estudio de títulos comprende el análisis de los antecedentes jurídicos que legitiman el dominio que se alega, referenciándose en sus originales las escrituras públicas y expedientes judiciales o administrativos que corresponda, mediante un examen exhaustivo de todos los titulares anteriores y de las circunstancias por las que obraron hasta hallar a un título traslativo de dominio, con arreglo a las leyes del arte de un estudio de títulos consistentes en marcar los vicios que adolezcan, la determinación de antecedentes y cadenas traslativas, para luego precisar en actividad posterior el diseño de rutas jurídicas con base en las situaciones jurídicas identificadas, desde el punto de vista administrativo registral y frente a otras ramas del derecho, a partir de los soportes jurídicos físicos que dan origen a cada una de las anotaciones del Folio de Matrícula Inmobiliaria (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 34).

En tal sentido de acuerdo a los lineamientos establecidos por la ANT, es importante establecer algunos conceptos importantes que se profundizaron en el capítulo anterior:

**Predio de propiedad privada.** Un predio se considera privado cuando se presenten algunos de los siguientes casos (Art. 48 Ley 160 de 1994):

Caso 1. Título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal.

Caso 2. Título debidamente inscrito, otorgado con anterioridad al cinco (5) de agosto de 1994, en el que conste tradición de dominio por un término no inferior a aquel señalado para la prescripción extraordinaria (p. 34).

En este orden de ideas, no acreditan propiedad privada la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral, protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notaría sobre información de dominio y/o posesión, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones. Tales hechos no tienen la eficacia de transferir el dominio de derechos reales como es el correspondiente a la propiedad de un predio (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 35).

**Poseción.** La posesión es una figura jurídica a través de la cual se ejerce ánimo de señor y dueño sobre una cosa con la finalidad de adquirir la propiedad por prescripción con el transcurrir del tiempo, 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 (p. 35).

Entonces la persona que posea la cosa (para este caso un predio) debe ejercer ánimo de señor y dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación del mismo; no es requisito que el poseedor tenga el predio por sí mismo, puede otra persona tenerlo, por ejemplo, una casa dada en arrendamiento por el poseedor a otra persona (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 35).

La posesión es una presunción en la cual el poseedor es considerado el dueño mientras no se compruebe lo contrario; esta figura jurídica se refiere por ejemplo a que, si una persona propietaria “abandona” un predio y lo deja a su suerte, pero otra persona lo posee, lo cuida, lo conserva, lo mejora, es justo que con el transcurrir del tiempo exista una figura que le permita adquirir la propiedad de ese bien al cual le ha dado una utilidad y ha gastado tiempo en

conservarlo. Es la posesión el camino para que con el transcurrir del tiempo se adquieran los bienes por prescripción adquisitiva de dominio.

Existen dos clases de posesión, la posesión regular y la irregular (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 35).

· ***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 (p. 35).

· ***Posesión irregular.*** Es aquella que carece de uno o más requisitos de los de la posesión regular, por ejemplo, cuando no se posea título justo (p. 35).

· ***Justo Título.*** El Código Civil define como justo título el constitutivo o traslativo de dominio. Se considera constitutivo de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción y traslativos de dominio 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 de 1873.

· ***Falsa tradición.*** Se considera que hay falsa tradición cuando se transmite un derecho, o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de este, como cuando se vende una cosa ajena, por esta razón, se le ha denominado transferencia del derecho incompleto; bajo estos términos se denomina falsa tradición a la inscripción de este tipo de transferencia realizada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (p. 36).

· ***La venta de cosa ajena.*** 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”. 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 (p. 36).

El Artículo 752 del Código Civil señala que, si el tradente 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 transfiere 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.*** Con frecuencia, es posible encontrar certificados de tradición y libertad en donde no se evidencian titulares de derecho real de dominio (TDRD); es decir, que en su tradición no se inscribieron derechos reales, lo que quiere decir que se realizó la apertura de folios de matrícula a partir de mejoras, o posesiones sin que existiera un título traslativo de dominio pleno. Este tipo de situaciones se presentaban dado que antes de expedirse el anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Decreto 1250, 1970), comúnmente se permitía su inscripción, pero que en ningún momento son actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble, tal como lo expresa el parágrafo 3 del Artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 (p. 36).

De conformidad con el Artículo 9° del Decreto 960 de 1970 “Los notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo”. El servicio registral es susceptible de prestarse previa solicitud del interesado, solo podrá inscribirse en el registro los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes, lo que hace presumir que los asientos registrales son válidos. Esta serie de situaciones, sumado a errores involuntarios cometidos por las entidades tras décadas de historia notarial y registral, ha originado que hoy en día existan este tipo de casos (p.37).

· ***Escrituras públicas de compraventa de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la Nación.*** La Instrucción Conjunta No. 13 de 2014 de la SNR y el INCODER, las define como escrituras públicas:

- De declaraciones extra juicio de mejoras sobre terrenos baldíos. - Declaración extra juicio donde mencione que el predio lo obtuvo como colono cultivador por más de 30 años.
- Declaración extra juicio donde se mencione que el predio ha sido adquirido por explotación quieta, pacífica e ininterrumpidamente por más de 30 años,
- Declaración extra juicio de fundación, entre otras de este tipo (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 37).

· ***Presunción del predio baldío (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016).*** En concordancia con la Sentencia de la Corte Constitucional T-488 de 2014 y la Instrucción

Conjunta entre la SNR y el INCODER, existe una presunción de un terreno baldío cuando sobre éste se presente cualquiera de los siguientes casos:

Caso 1: Sin antecedente registral: No existe ninguna clase de registro de derecho real de la persona interesada sobre el predio.

La búsqueda del antecedente registral no se debe limitar al nombre de la persona interesada sobre el predio. En el PFPR, la mayoría de las situaciones corresponden a personas que no tienen ninguna inscripción a su nombre en el registro de instrumentos públicos -son poseedores irregulares u ocupantes de baldíos-. La búsqueda debe hacerse para encontrar o no inscripciones a nombre de alguna persona, por lo general diferente al solicitante. El PFPR lo que hará es aportar al registrador de instrumentos la información pertinente que haya encontrado para facilitar la búsqueda de antecedente registral con Titular de derecho real de dominio (TDRD) sobre el inmueble en cuestión (p. 37).

Caso 2: Antecedente registral de mejoras plantadas sobre terrenos baldíos de la Nación. Existen 2 situaciones que se pueden presentar:

- i. Con matrícula inmobiliaria abierta: Escritura de compraventa de mejoras en terreno presuntamente baldío de la Nación registrada y con matrícula inmobiliaria. (Falsa tradición sin titulares de derecho real de dominio);
- ii. Con antecedente en los libros del antiguo sistema: escritura de compraventa de mejoras plantadas en terreno presuntamente baldío registrado sin apertura de matrícula inmobiliaria. (Registradas en libros del antiguo sistema) (p. 37).

*2.4.1.2.2 Estudio de Títulos.* Cuando no se tiene la certeza sobre la naturaleza jurídica del predio; éste amerita un análisis más profundo en la tradición, para identificar la calidad jurídica de privado para así establecer la ruta jurídica de formalización. En este estudio también se busca identificar a los titulares de derecho real de dominio y los titulares de derecho incompleto o poseedores del predio en estudio.

De conformidad con la Guía metodológica para la formalización masiva de la propiedad rural (2016) de la ANT; se establece que un estudio de títulos, en estricto sentido, solo se haría para los predios que tengan antecedentes registrales. La actividad inicial del estudio jurídico y catastral del predio debe ser la búsqueda de antecedentes registrales y el estudio de títulos (si se encuentran tales antecedentes). Por lo anterior, es necesario tener un concepto de estudio de

títulos más integral y acorde a las necesidades del proceso de formalización de la propiedad, así:

Por estudio de títulos se entiende la evaluación de la tradición histórica de un bien inmueble, con el fin de identificar la titularidad actual de su dominio, limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que pese sobre el inmueble que genere incertidumbre sobre el estado formal de la propiedad del inmueble, a partir de sus antecedentes jurídicos, mediante el estudio de documentos inscritos tales como escrituras públicas, actos administrativos y providencias judiciales (p. 47).

Comprende actividades de compilación, diagnóstico y análisis de los documentos que sustentan los asientos registrales consignados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondientes, así como la identificación inequívoca, individual, traslapo y comparación de las especificidades de linderos, puntos de polígono, de la información contenida en Escrituras Públicas con las cuales se realizaron actos dispositivos de enajenación sobre los predios, de tal suerte que pudiere identificarse problemas jurídicos con asidero en:

- a. Vicios registrales;
- b. Vicios en la tradición de los predios;
- c. Irregularidades de los títulos traslaticios;
- d. Segregación, englobes, desenglobes, loteos, entre otras mutaciones (p. 47).

Debe apegarse a las normas técnicas que rigen un estudio de título incluyendo marcar los defectos experimentados definir los antecedentes y cadena traslaticia y luego especificar en la actividad subsiguiente el diseño Diseñar cauces legales de acuerdo a las situaciones legales, definido desde el punto de vista administrativo y registral frente a otras ramas del derecho.

Sin perjuicio de que los títulos declarativos deben referenciarse, ello no implicará la dispensa de la obligación de continuar el estudio hasta llegar a un título traslaticio, por lo cual el estudio podrá eventualmente abarcar un lapso superior al determinado en las disposiciones vigentes, esto es por un periodo de diez años, de conformidad con la Ley 791 de 2002.

El concepto jurídico, además, debe dar cuenta del cumplimiento de otros requisitos legales para la formalización que debe cumplir el solicitante. Por ejemplo, tiempo de posesión material exigido por la ley para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, o



cumplimiento de formalidades para adquisición de derechos sobre inmuebles (cesión de derechos hereditarios, venta de derechos de cuota sobre inmuebles, etc.) (p. 48).

Una vez se tiene el concepto técnico jurídico se puede establecer la ruta jurídica de formalización más adecuada de acuerdo a los términos legales, técnicos y operativos para resolver la situación de informalidad del predio; es decir de acuerdo al decreto ley 902 del 2017 sería la ruta administrativa de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017.

**2.4.1.3 Paso 3: visitas de campo.** Las visitas a campo permiten en primera medida la identificación e individualización plena del inmueble que se pretende formalizar a su vez esto permite obtener la ubicación geográfica, cabida, linderos, colindantes y características del predio y del solicitante. También permite corroborar la información suministrada por el solicitante, identificar las posibles inconsistencias, situaciones particulares que no se pudieron identificar en el estudio de títulos, conflicto de linderos, evidencias de posesión; situaciones que permiten en esta visita un primer espacio para la resolución de estas situaciones; la visita de campo implica dos objetivos concretos:

*El Levantamiento Predial.* De acuerdo a lo establecido en la Guía de Formalización de la ANT (2016) este procedimiento consiste en la medición del perímetro del predio para identificar y georreferenciar los linderos, calcular el área y localizar los colindantes, con el objetivo de ubicar e individualizar el predio. Es importante que el equipo de visita tenga en cuenta la situación jurídica del predio y enfocada en las necesidades definidas en la ruta de formalización escogida por el equipo jurídico (p. 66).

Así mismo, este documento reitera que el método a utilizar para realizar la identificación de los predios (Estación total, GPS u ortofoto), dependerá de las condiciones climáticas, tamaño de los predios, topografía, redes geodésicas de apoyo disponibles, tiempos, cantidad de solicitudes, destreza del personal, entre otros factores. Sin embargo, en aras de optimizar los tiempos del trabajo de campo, aumentar la calidad de la información capturada y facilitar el proceso de supervisión de dichas labores, es indispensable contar en todos los casos

con fotografías aéreas (tripulas o no tripuladas) en las zonas de trabajo, como herramienta adicional de apoyo para estas labores (p. 66).

*Inspección Ocular.* La inspección ocular tiene como objeto la identificación de los elementos físicos de explotación, destinación económica del predio; así como el tiempo de posesión y tipo de explotación que se ha ejercido sobre el predio, el tipo de explotación del predio puede ser de tipo agrícola, pecuaria, forestal, industrial, comercial, turística, minera o inculca. También se debe identificar si el solicitante tiene o no vivienda dentro del predio su habita en ella, el estado en que se encuentra es vivienda y las mejoras que ha realizado al predio y a su vivienda que para el caso es vivienda rural (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 68).

Además de estos dos insumos recogidos en la visita a campo también es menester de la comisión que haga presencia al predio de la recolección de por lo menos dos testimonios o declaraciones de testigos y la suscripción del acta de colindancia del predio.

*Acta de Colindancia.* Documento que va en asocio con la identificación de los linderos y colindantes del predio, en él plasma un bosquejo del predio y se suscriben las personas interesadas en el procedimiento adelantado y que vienen a ser los colindantes del predio por los cuatro puntos cardinales y que deben estar de acuerdo con los linderos identificados y referenciados (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 69).

*Declaración de testimonios.* Es un elemento adicional que coadyuva lo manifestado por el solicitante en lo que hace referencia al tiempo de posesión, destino o tipo de explotación que se realiza al predio por medio de declaraciones realizadas por parte de los vecinos o interesados en el proceso. Estos harán parte del acervo probatorio que motivará el acto administrativo que declara la titulación y saneamiento de la falsa tradición, junto con los demás documentos probatorios (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, p.70. 2016).

**2.4.1.4 Paso 4: consolidación del expediente.** Una vez se tenga el concepto técnico jurídico de la solicitud todo el equipo conformado por gestor documental, jurídico y técnico empezaran con la labor de conformar el expediente de acuerdo a la lista de chequeo conformada para la ruta de formalización establecida. Dentro de esta etapa también se tiene establecido la

generación de productos que se recogieron en campo y demás documentos faltantes para la consolidación del expediente y de esta forma dar inicio al trámite procesal de formalización (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 71).

*Elaboración de planos prediales y redacción técnica de linderos.* El plano predial y la redacción técnica de linderos son generados con apoyo del sistema de información geográfica de acuerdo a la información levantada en campo; con la finalidad de garantizar la estandarización de la información, una mayor eficiencia en la generación de estos productos; de igual forma el almacenamiento continuo e inmediato de la información geográfica de los municipios a nivel central (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, 2016, p. 71).

#### **2.4.2 Etapa 2**

Así mismo, la guía de formalización de la ANT, como segunda y última etapa que comprende las actividades generadas a partir del procedimiento y trámite del proceso de formalización; comprende esta etapa la generación del Auto de Inicio al trámite de formalización "Por la cual se apertura el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017", el cual una vez es aprobado se envía a numeración y firma; posteriormente se inicia con el trámite de publicidad a las partes interesadas en el proceso y este auto es materia de registro en la respectiva oficina de registro del predio que se está formalizando (Decreto Ley 902, 2017).

Una vez cumplida esta etapa y cumplidos los términos legales se procede a la elaboración del Acto administrativo de Cierre o Resolución de Cierre "Por la cual se cierra la fase administrativa para los asuntos de formalización privada y administración de derechos y se declara la formalización privada rural, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017". De igual forma que el Auto de Inicio se debe proceder al trámite de publicidad; aunado a esto también se debe inscribir esta Resolución en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y por ende la solicitud de cancelación de la inscripción del Auto de inicio. En conclusión, el resultado de esta Etapa será la obtención y registro del título que acredite al solicitante como Titular de derecho real de dominio (TDRD) del predio.

Para un mayor entendimiento del procedimiento del Decreto 902 se presenta el siguiente esquema:

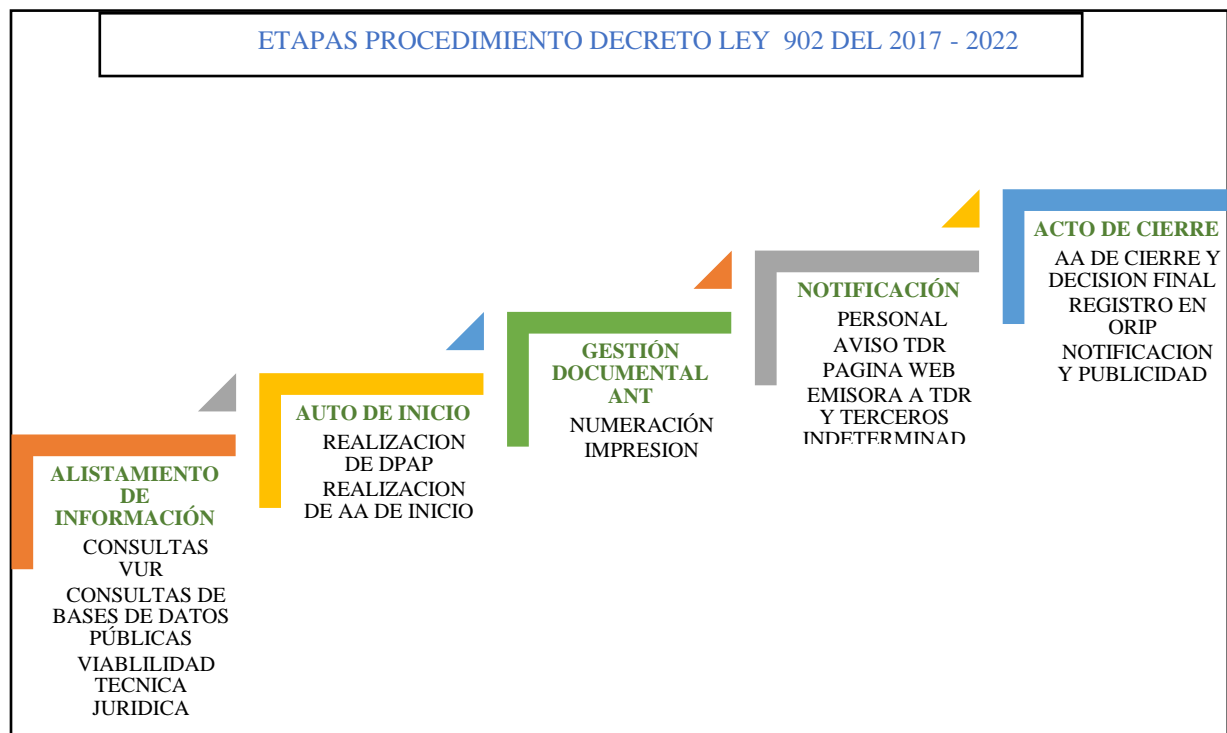


Figura 3. Etapas procedimiento decreto ley 902 del 2017 – 2022, fuente: elaboración propia, 2022.

**Medios de impugnación.** El Auto de Inicio "Por la cual se apertura el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017", como tal no es susceptible de recurso alguno; sin embargo el Acto Administrativo que declara la titulación y saneamiento y por ende formalicen la propiedad a los poseedores, es susceptible de ser controvertidos a través del recurso de reposición ante la Subdirección de Seguridad Jurídica y en subsidio de apelación ante la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras de la ANT.

Los particulares que, habiéndose hecho parte en el Procedimiento Único del decreto Ley 902, objetan la legalidad del Acto Administrativo que declara la Titulación y saneamiento y por ende formalicen la propiedad y que ya se encuentre ejecutoriado; contarán con la Acción de Nulidad Agraria de que trata el artículo 39 del citado Decreto.

La ANT como autoridad máxima establecida en Colombia para la regulación de las tierras en Colombia estableció el procedimiento único expuesto para todos los procesos que el decreto 902 de 2017 incluyo, por lo que para los siguientes asuntos se aplica el mismo así:

1. Asignación y reconocimiento de derechos de propiedad sobre predios administrados o de la Agencia Nacional de Tierras.
2. Asignación de recursos subsidiados o mediante crédito para la adquisición de predios rurales 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. Extinción judicial del dominio sobre tierras incultas de que trata la Ley 160 de 1994.
6. Expropiación judicial de predios rurales de que trata la Ley 160 de 1994.
7. Caducidad administrativa, condición resolutoria del subsidio, reversión y revocatoria de titulación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994.
8. Acción de resolución de controversias sobre la adjudicación de que trata el presente decreto ley.
9. Acción de nulidad agraria de que trata el presente decreto ley.
10. Los asuntos que fueren objeto de acumulación procesal conforme al artículo 56 (art. 58).

Adicionalmente de este procedimiento se excluyeron los procedimientos de constitución, ampliación, restructuración, saneamiento y titulación colectiva de comunidades étnicas se surtirán con arreglo a las normas especiales que los rigen, en particular las Leyes 21 de 1991, 160 de 1994 y 70 de 1993, así como los procedimientos para la protección contemplados Decreto 2333 de 2014 (Decreto Ley 902, 2017, art. 58).

Así las cosas, se puede concluir que este trámite establecido a través del procedimiento único para la formalización de predios de carácter privados a la fecha está tardando entre 2 y 3 meses para la entrega del acto administrativo de cierre inscrito en la ORIP en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de formalización; tiempo que es bastante celer para que los campesinos puedan sanear la denominada falsa tradición que predomina en sus inmuebles.

### **3. Análisis de Resultados Obtenidos de los Trámites y Acciones Realizadas por la Agencia Nacional de Tierras Dentro del Programa de Formalización en el Municipio de San Juan de Rioseco**

#### **3.1 Análisis de Resultados en el Programa de Formalización de la Propiedad Rural en el Municipio de San Juan de Rioseco**

Cabe recordar que el objetivo de la política de legalización de la propiedad rural es incentivar el desarrollo rural y mejorar la calidad de vida de los agricultores, en las tierras en las que viven y trabajan, mediante el desarrollo de un mercado de tierras rurales jurídicamente seguro, que opere abiertamente ágil y transparente (Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, p. 5, 2016).

Una forma de apoyar a los campesinos en las gestiones necesarias para formalizar la posesión material ejercida sobre predios de carácter privado, como se observó en el capítulo anterior fue el establecido en la Ley 1561 de 2012.

Recordando lo señalado Andrés Paz (2012) citando a los autores Ibáñez y Muñoz (2010) y retomando lo señalado en su artículo denominado “La Persistencia de la Concentración de la Tierra en Colombia: ¿Qué Pasó entre 2000 y 2010?” se analizó:

El estudio sobre tenencia y concentración de la tierra en Colombia ha encontrado que la informalidad de la misma ha facilitado el despojo e intensificado el conflicto y plantean a través de modelos econométricos que la formalidad en los derechos de propiedad influye de manera negativa en los grupos armados sobre su decisión de atacar. De otra parte, han develado características de la situación, como la alta informalidad en los mercados de tierras, el perjuicio que la informalidad causa a la inversión en el campo, su vinculación con conflictos por la tierra, los altos costos de la formalización para familias campesinas pobres, dificultades de acceso a crédito y otros programas del gobierno y regulaciones inadecuadas (Paz Ramos, 2012, p. 2).

Y en su investigación titulada la formalización de la propiedad rural, acción sin daño y construcción de paz en el Cauca, abordada por Andrés Eduardo Paz Ramos (2012) refirió que:

La comparación de los documentos y procesos de aplicación metodológica del programa de formalización de la propiedad rural, del Ministerio de Agricultura y desarrollo rural, a

la luz de conceptos y elementos del enfoque Acción Sin Daño y Construcción de Paz, ha ofrecido una aproximación crítica al procedimiento previsto y a la ejecución inicial de actividades dentro de tal política pública en el departamento del Cauca. Así mismo que la inclusión del tema de acceso a tierras y formalización de la propiedad rural en la agenda del “Acuerdo general para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera” puede producir modificaciones en la implementación y abre oportunidades para brindar respuestas de fondo y contundentes a las prevenciones y desconfianza sobre los propósitos finales del programa de formalización de la propiedad rural (p. 3).

Lo que el autor señala en apoyo de la tesis de estudio se centra en que el programa de formalización es una respuesta para el acceso a la tierra, sin embargo, el procedimiento establecido en la Ley 1561 de 2012 no fue lo suficientemente rápido para cumplir con los términos establecidos en ella, aunque puede ofrecer oportunidad de cambio y transformación está ha sido muy lenta, como se señaló anteriormente desde 1936 se ha buscado una reforma rural integral, sin éxito, aunque existen diferentes reglas para el acceso a la tierra, pero con los años el legislador quiso mejorar pero esto no fue posible (Vargas Moreno, 2019).

En la investigación desarrollada por Catalina Ceballos (2016) en la cual se analizan los efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural, caso de Leiva Nariño concluyó que:

En términos de resultados esperados, la formalización de la propiedad rural, satisface las expectativas de las instituciones, pero no las expectativas de la población rural beneficiarían de la misma. La formalización tiene actualmente innumerables retos, especialmente en términos de burocratización y anquilosamiento administrativo del sector rural que elevan los tiempos y costos de los procesos; y desconocimiento de los procesos y procedimientos nuevos por parte de los jueces, la ausencia de una línea jurisprudencial que oriente las decisiones judiciales a favor de una formalización más ágil y menos costosa (p. 108).

Respecto de la tesis propuesta por Vargas Moreno (2019) donde cita a Ceballos Varela (2016), y señaló que:

discrepa de la posición de Ceballos Varela (2016) toda vez que al señalar que no existe una línea jurisprudencial que guíe al Juez en la toma de decisiones más ágiles y menos costosa,

en este punto debemos tener claridad sobre el problema jurídico determinado que debe contener la jurisprudencia para realizar la línea jurisprudencial, el tema de tierras es bastante amplio y más aún en los procesos de pertenencia o procesos especiales vía Ley 1561 de 2012, por lo que debe enfocarse cuál es el problema real de la formalización de tierras, para ubicar la línea jurisprudencial, uno de los problemas jurídicos puede ser como se debe aplicar la suma de posesiones en los diferentes casos sea a título universal o a título singular (p. 91-92).

Otro problema jurídico, puede ser como se debe contar el tiempo de prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria si es hasta el momento de la presentación de la demanda o el tiempo de duración del proceso se tendrá en cuenta, otro problema jurídico es determinar cuándo es un poseedor regular y cuando irregular, y así podríamos tener muchos más problemas jurídicos por cada uno de los requisitos que se requieren para acceder a la propiedad a través de la usucapión y muchos de los mismos ya han sido materia de estudio por la corte suprema de justicia, con diferentes posiciones hasta la fecha (Vargas Moreno, 2019, p. 92).

La Ley 1561 de 2012, representa una Génesis histórica para la formalización y el desarrollo rural, como una política pública para el acceso a la propiedad de la tierra a través del Programa de Formalización de la Propiedad Rural, que para el municipio donde se centra esta investigación se verá más adelante que no cumplió con el objeto de la misma y retraso el avance del acceso a la tierra de los campesinos sanjuaneros.

Esta Ley como norma especial, proteccionista, garantista, y en la que se tienen en cuenta los conflictos territoriales, otorga competencias extraordinarias al Juez, quien adelanta el proceso con criterios de derecho agrario, ordenamiento territorial, protección al más débil, prevención del despojo y abandono forzado de tierras (Vargas Moreno, 2019, p. 92).

La investigación en curso tiene como ubicación geográfica el departamento de Cundinamarca y en especial el caso del municipio de San Juan de Rioseco, cómo se señaló anteriormente en este municipio se está ejecutando el programa de formalización de la propiedad rural por parte de la agencia Nacional de Tierras, aplicando el Decreto 902 de 2017 y antes de su entrada en vigencia se estaba aplicando el trámite especial de la Ley 1561 de 2012, basado en esto se busca demostrar que en la vigencia judicial 2016 – 2019.





Las demandas radicadas se presentaron con los requisitos establecidos en la Ley 1561 de 2012, sin embargo, no se tuvo en cuenta lo establecido en la Sentencia T- 488 de 2014, donde señala que no se deben presentar demandas en contra de personas indeterminadas o que carezcan de FMI, es decir, que en el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos no aparecen titulares de derecho real de dominio; por lo que de las 71 demandas radicadas 28 se radicaron sin existencia alguna de TDR y FMI.

Ahora bien, en el PFPR para San Juan de Rioseco, únicamente se aplicó esta ley especial (ley 1561, 2012), estando vigente el proceso de pertenencia establecido en el Código general artículo 375, el Juzgado único del municipio de San Juan de Rioseco, durante el periodo 2016-2017 dio aplicación a esta normativa conforme a sus poderes especiales administró justicia de acuerdo a su interpretación jurídica.

Sin embargo, la interpretación dada a la normativa por el ente judicial, no cumplió el con el principio de celeridad ni garantía en favor del campesino.

Lo valioso y excepcional del Juez del municipio de San Juan de Rioseco fue que en cada uno de los procesos incoados por parte del PFPR dio pleno valor probatorio a las pruebas presentadas por el programa (Informe Técnico jurídico definitivo, inspección ocular, documentos de declaración de testigos, acta de colindancia, plano del predio) pruebas que cumplieron con su utilidad, pertinencia para llevar al Juez a tomar la decisión final en un lapso de 1 a 2 años.

A pesar de la carga judicial del juez y diferentes trabas que no han permitido el acceso a la tierra al campesino a pesar de la implementación de programas como el PFPR, se gestó el Decreto 902 de 2017 el cual señaló que se puede aplicar en aquellas zonas no focalizadas dentro del acuerdo de paz y retomo el rezago del Programa de Formalización en cabeza de la ANT, para dar mayor celeridad, a través, de la entrada en vigencia de esta norma en el mes de mayo de 2017 y que pasados 4 años este ha surtido diferentes cambios al procedimiento único establecido y que se está aplicando a la fecha en el municipio.

### **3.2. Procesos Judiciales Adelantados en San Juan de Rioseco Vigencia 2016-2019**

En este ítem se analizará como en el periodo comprendido de 2016 – 2019 en el municipio de San Juan de Rioseco se promovieron procesos especiales vía Ley 1561 de 2012

en el marco el PFPR, de la totalidad de las solicitudes del municipio 1084 se analizara cuantas se tramitaron por estas 2 rutas (Judicial ley 1561 de 2012 – Administrativa decreto 902 de 2017), en donde se verificará cuantas demandas se radicaron, admitieron o inadmitieron y se tramitaron en su totalidad con sentencia y cuantos Actos administrativos titularon o sanearon la falsa tradición en el municipio de San Juan de Rioseco, buscando establecer el avance y los tiempos en que puedo tardar el impulso procesal de los mismos, conforme a la información recaudada por el SIG.

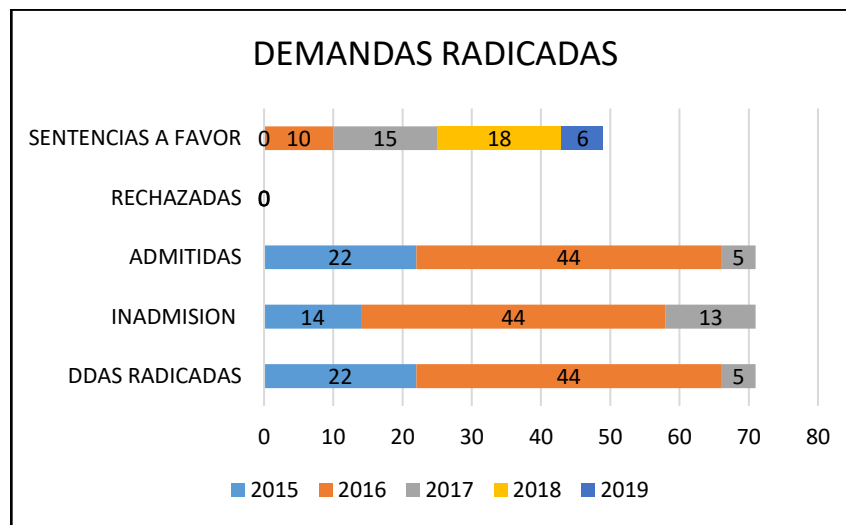


Figura 5. Estadísticas- Sistema Geográfico de Información SIG, Fuente: Información suministrada por el Sistema Geográfico de Información SIG

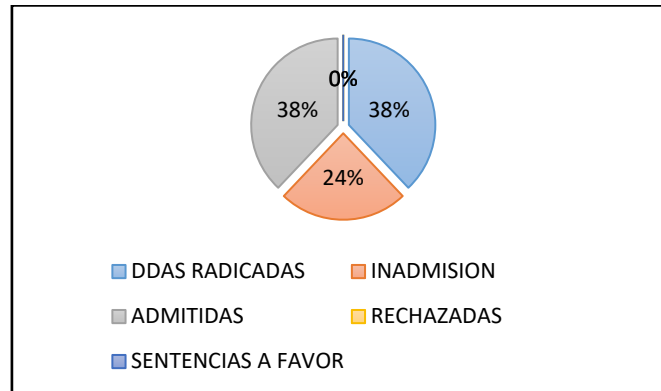
Tabla 4

*Relación de demandas Radicadas*

Año de radicación	Ddas radicadas	Inadmisión	Admitidas	Rechazadas	Sentencias a favor
2015	22	14	22	0	0
2016	44	44	44	0	10
2017	5	13	5	0	15
2018	0	0	0	0	18
2019	0	0	0	0	6
TOTAL	71	71	71	0	49

Fuente: Elaboración Propia

Ahora veremos los porcentajes de fluctuación de estos datos:



*Figura 6.* Fluctuación de procesos, fuente: Elaboración propia - Información suministrada por el Sistema Geográfico de Información SIG

Se puede observar, que la radicación de las demandas se dio en el periodo de 2015-2017 del total de 1084 solicitudes solo se radicaron 71 demandas en tres años, lo que nos da un 6.5% del total, lo que conlleva a entender que de este porcentaje se obtuvieron a favor de los campesinos 49 sentencias favorables para un porcentaje de 69,01% de la totalidad radicada.

Podemos observar que el globo de la totalidad de las personas que se inscribieron en el PFPR en el municipio de San Juan de Rioseco, y conforme a la viabilidad, estudio de títulos y demás procedimiento que estableció la Guía de formalización, como principal ruta jurídica de saneamiento era la aplicación de la ley 1561 de 2012, como una respuesta inmediata y garantista para el saneamiento de la falsa tradición, sin embargo, al ver estas cifras y porcentajes en aplicación de esta normativa no se ve la celeridad por parte del operador judicial, para opacar la denominada falsa tradición, el gobierno nacional año tras año ha intentado mejorar la distribución y regulación de la tierra, pero al ver que solo en 3 años fue posible radicar 71 demandas de 1084 posibles demandas es una suma irrisoria, para ver que el objetivo de la normativa especial que encaro el eliminar la informalidad de la tierra con fallos judiciales menores a 6 meses no se cumplió como se esperaba.

Conforme a las cifras anteriores y siendo uno de los puntos neurálgicos, en los estudios de títulos por parte del equipo jurídico establecido en el municipio encontraron FMI sin antecedente de propiedad privada conforme a la Sentencia T-488 de 2014 donde la Corte Constitucional reitera que en los procesos de pertenencia o Ley 1561 de 2012 sobre bienes

inmuebles, no basta solamente con probar y cumplir con los requisitos de posesión según sea su clase, con el fin de declarar la usucapión de un bien por prescripción adquisitiva de dominio, toda vez, que se hace necesario determinar si el bien es de carácter privado o, por el contrario, es un bien baldío (Vargas Moreno, 2019).

### **3.2.1. Análisis sentencia T -488 de 2014**

Esta Sentencia T-488 (2014) data de un caso de Paz de Ariporo (Casanare), donde el señor Gerardo Escobar Niño interpuso acción de tutela contra la oficina de registro de instrumentos públicos de este mismo municipio, por no inscribir la sentencia dictada por el juzgado Promiscuo del Circuito de Orocué (Casanare).

El señor Escobar Niño, mediante apoderado judicial, relata que presentó demanda extraordinaria de pertenencia sobre el predio rural denominado “El Lindanal”, ubicado en la vereda “Jagüeyes” del municipio de San Luis de Palenque, departamento de Casanare, con un área de trece hectáreas, más seis mil seiscientos dieciocho puntos cuarenta metros cuadrados (13 Hctas + 6618,40 m<sup>2</sup>).

La demanda fue admitida en forma legal y se hicieron los emplazamientos correspondientes ordenados por el juzgado, así como la inspección ocular al predio objeto de la acción, el Juzgado mediante sentencia ejecutoriada declaró que el actor había adquirido el derecho real de dominio sobre el predio “El Lindanal” a través del modo de prescripción adquisitiva extraordinaria o usucapión. En consecuencia, ordenó “la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria que deberá ser abierto para tal efecto con la alinderación y denominación que del predio se ha consignado” (Corte Constitucional, Sentencia T-488, 2014).

No obstante, como lo señala Vargas Moreno (2019, p. 99), en su analítica a esta sentencia, que la oficina de registro de instrumentos públicos de Paz de Ariporo, manifestó que la sentencia no podía ser inscrita de acuerdo con lo dispuesto por el nuevo estatuto registral (Ley 1579, 2012), fundamentándose en que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.

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 solo existe una mera expectativa (Corte Constitucional, Sentencia T-488, 2014, folio 4, p. 99).

Por lo que el señor Escobar Niño considera vulnerados sus derechos al acceso a la administración de justicia, la seguridad jurídica y la confianza legítima, ante la negativa de la entidad demandada de inscribir la sentencia judicial que declaró a su favor la prescripción adquisitiva sobre un bien inmueble, por tales razones inicia la acción de tutela, contra esta entidad. Y el Juzgado Promiscuo de Orocué la admitió y dictó su fallo a favor del accionante, ordenando a la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Paz de Ariporo se registrará la sentencia en un término improrrogable de 48 horas (p. 99).

Por lo que la sentencia del Juzgado de Orocué, llegó a sede revisión constitucional, ante la Corte Constitucional, de conformidad con lo establecido en los artículos 86 inciso tercero y 241 numeral noveno de la Constitución, así como en los artículos 31 a 36 del Decreto Ley 2591 de 1991.

La Corte Constitucional en esta sentencia plantea dos problemas Jurídicos:

1. ¿Trasgrede el ordenamiento constitucional y legal colombiano la declaración de prescripción adquisitiva que efectúe un juez sobre un terreno baldío a través de un proceso de pertenencia?
2. ¿Vulnera los derechos fundamentales al debido proceso, la administración de justicia y la confianza legítima la negativa de una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a inscribir un fallo judicial que declare la pertenencia sobre un bien baldío? (p. 15).

La Corte para dar respuesta a estos problemas jurídicos, realizó un estudio a fondo. Para dar respuesta a través del análisis de los siguientes aspectos: (i) la procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales; (ii) el cumplimiento de los fallos judiciales; (iii) el régimen jurídico aplicable a los bienes baldíos; (iv) la problemática institucional y social en torno a las tierras baldías; (v) el conjunto institucional dispuesto para el cumplimiento del desarrollo rural y el acceso progresivo a la tierra; y finalmente, (vi) resolverá el caso concreto. (Sentencia T-488, 2014, p. 15).

Y para dar esas respuestas a cada ítem relacionado vinculo como parte a las siguientes dependencias nacionales Instituto Colombiano de desarrollo Rural (INCODER), Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR), Superintendencia de Notariado y Registro (SNR),

Procuraduría General de la Nación y Contraloría general de la Nación, cada dependencia debe responder por cada orden y solicitud hecha por la Corte Constitucional.

Con todo esto, la Corte Constitucional busca revocar la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, en la que se le declaro como propietario del inmueble “EL LINDANAL” y en su defecto negar los derechos ya protegidos y luego ordenarle a la oficina de instrumentos públicos la cancelación del Folio de Matricula Inmobiliaria, respecto de la anotación a favor del accionante y que finalmente conforme a la sentencia de revisión de tutela sucedió así (Vargas Moreno, 2019, p. 100).

En resumen, para la Corte indicios como la ausencia de propiedad inscrita o de cadenas traslaticias del derecho de dominio que no den fe del dominio privado, como los folios de matrícula inmobiliaria que en su Génesis es una anotación en la denominada falsa tradición y que la solicitud de prescripción se presente contra personas indeterminadas conforme al certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos dirigen a que posiblemente se esté ante un predio presuntamente baldío (p. 100).

La Corte entonces considera que en el acceso a la propiedad baldía están involucrados los intereses generales y de la comunidad, y que las restricciones para reconocer derechos de propiedad a particulares sobre este tipo de bienes deben responder a intereses de maximización del bienestar social y no simplemente de reconocer los intereses individuales que “en este caso” estaban representados en la persona que aspiraba a ser reconocida como propietaria (Peña Huertas, Ternera Barrios, & Ruiz González, 2018, p. 35).

Así las cosas, estoy de acuerdo con la tesis propuesta por la investigación titulada “La Falsa Tradición, el acceso a la tierra y el derecho del campesino colombiano. Caso municipio de Moniquirá. Periodo 2013-2018” (2019), en diferentes jurisprudencias y decisiones de los jueces invierten la carga de la prueba, si en determinado momento el campesino inicia un proceso de pertenencia por cualquiera de las vías procesales vigentes, este debe demostrar que su predio es de naturaleza privada, sin embargo, esta tarea para el campesino es bastante dispendiosa, toda vez, que si el inmueble objeto de la usucapión carece de un titular de derecho en el folio de matrícula inmobiliaria, o no existen dueños aparentes se presumiría un bien baldío conforme al lineamiento de la sentencia T-488 de 2014, la pregunta es como el campesino puede demostrar que su bien es de naturaleza privada? A sabiendas que no tiene los recursos o los

medios probatorios, para demostrarlo, esto se convierte en un perjuicio para el demandante (campesino) al enfrentarlo a la configuración de una prueba diabólica (p. 102).

En conclusión, la sentencia T-488 de 2014, no permite iniciar procesos mediante la Ley 1561 de 2012, cuando no existe en el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, un titular de derecho real de dominio, en su anotación número 1 se encuentra en la denominada falsa tradición, o no tiene ningún antecedente registral, es decir, sin número de folio de matrícula, se presume un inmueble en calidad de baldío y no de propiedad privada, a pesar, que el campesino ejerza su posesión regular o irregular por generaciones; lo que conlleva a determinarse que el acceso progresivo a la tierra como derecho constitucional que tiene el campesino no sea en realidad tutelado por el operador judicial, cuando se inicia un proceso para adquirir la propiedad vía usucapión (p. 102).

Ahora bien, las demandas radicadas por el Programa de formalización en el periodo 2015-2017 fueron 71, pero que viendo está cifra más de 1000 campesinos no tuvieron la oportunidad de acceder a la tierra y se saneara a través de esta ruta de saneamiento.

En conclusión, se puede afirmar que los trámites judiciales vía Ley 1561 de 2012, no cumplen con el objeto esencial del acceso a la tierra para el campesino, en primer lugar, los términos para obtener un fallo judicial están tardando más de 3 años, como se demuestra en las cifras presentadas.

En segundo lugar, la falsa tradición que predomina en los folios de matrícula inmobiliaria en Cundinamarca y en especial el municipio de San Juan de Rioseco, hacen que está condición no permita al operador judicial avanzar en los trámites judiciales.

Así las cosas, el campesino no tiene la garantía constitucional del acceso a la tierra por causa la falsa tradición en los folios que en su Génesis tienen está condición, por presumirse baldíos conforme a la sentencia T – 488 de 2014, sumado la falta de celeridad de la administración de justicia y delegar sobre el campesino demostrar la naturaleza del predio (prueba diabólica) (Vargas Moreno, 2019, p. 104).



### 3.3. Aplicación del Decreto 902 de 2017 en el Programa de Formalización de la Propiedad Rural en San Juan de Rioseco por parte de la ANT

Como se señaló en el capítulo dos de este trabajo, el Decreto 902 de 2017 estableció el procedimiento único para todos los tramites en materia agraria y en especial sobre el rezago que el programa de formalización de la propiedad rural que recibió la ANT por parte del ministerio de agricultura, su aplicación inicia en el año 2018 hacia el mes de mayo, en cabeza de la Agencia Nacional de Tierra, en el caso de San Juan de Rioseco a cargo del Programa de Formalización.

Durante el año 2018 a 2021, se ha venido aplicando el Decreto 902 de 2017, en el municipio de San Juan de Rioseco se han priorizado 556 solicitudes conforme a la información obtenida en la página web, donde se encuentra toda la información del programa de formalización <http://formalizacion.agenciadetierras.gov.co/WebFormalizacion>.

Es necesario aclarar que de los 556 casos priorizados se tienen 55 casos inviables dentro del programa de formalización su condición de inviabilidad se debe a que los usuarios o campesinos solicitantes, son los propios Titulares de Derecho real de dominio, algunos campesinos vendieron su derecho de cuota, por los que no son objeto del programa de formalización.

De los 556 tenemos 245 viables que se estudiaron en toda la etapa previa y cumplen con antecedente de propiedad privada para acabar con la falsa tradición y que, de la totalidad de las solicitudes, referencian el 51,21%, en un trámite que solo se inició en aplicación del municipio desde abril de 2018 hasta marzo de 2021, que es el periodo de análisis de la información registrada en el SIG (Sistema de Información Geográfica) de la ANT, de los cuales en este periodo se emitieron 169 Actos administrativos de cierre como se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla 5

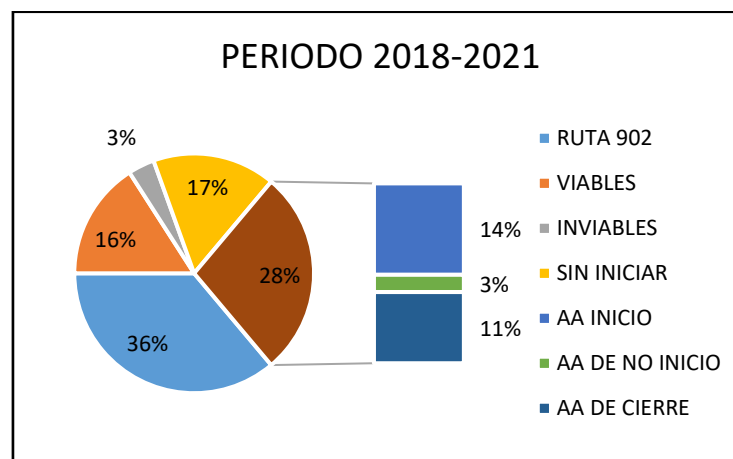
*Casos 902 de 2017*

Fecha de inicio de 902	Ruta 902	Viables	Inviales	En Proceso	AA. inicio	AA. de no inicio	AA. de cierre
Abril 2018 – marzo 2021	556	245	55	256	217	41	169

Fuente: elaboración propia

En la aplicación del Decreto 902 de 2017, también deben tenerse en cuenta que los predios objetos de formalización, deben cumplirse con la existencia de un Titular de derecho real de dominio, se debe realizar un estudio de títulos a fondo para determinar la existencia de propiedad privada en el inmueble, observando todos los lineamientos de la sentencia T-488 de 2014.

Los actos administrativos de cierre corresponden al 11% de los 556 viabilizados, siendo un porcentaje amplio para el corto periodo de la ejecución del decreto 902 de 2017, como se muestra en la figura a continuación:



*Figura 7.* Fluctuación de procesos, fuente: elaboración propia - Información suministrada por el Sistema Geográfico de Información SIG

### 3.4. Resultados de los procesos Judiciales vía Ley 1561 de 2012 y Decreto 902 de 2017

Como se estudió anteriormente la incidencia de la sentencia T-488 de 2014 sobre los trámites procesales Leyes 1561 de 2012, en el Juzgado promiscuo de San Juan de Rioseco, en este subcapítulo se busca comparar los resultados en sentencias dictadas por el juzgado en el periodo 2015-2019 y la entrada en aplicación del Decreto 902 de 2017 desde el 2018 a marzo de 2021 con los actos de cierre expedidos por la Agencia Nacional de Tierras.

Así las cosas, en la siguiente tabla se expondrán los datos que el sistema de información geográfica del programa de formalización respecto de las sentencias dictadas y los actos de cierre expedidos mediante acto administrativo por la Agencia Nacional de Tierras, así como, el tiempo transcurrido para llegar a término final de cada proceso, así:

Tabla 6

*Procesos ley 1561 de 2012 y decreto 902 de 2017*

Periodo	Trámite	Juzgado Promiscuo de San Juan de Rio seco	ANT
2016-2018	Ley 1561 de 2012	49	0
2018-2021	Decreto 902	0	169
	subtotal	49	169
	<b>Total Saneado</b>	218	

Fuente: Elaboración Propia de acuerdo con la información suministrada por Sistema de información Geográfica - ANT, 2022.

De esta forma las cosas, observamos que poseemos una época de 3 años entendidos entre 2016 al 2018, en el cual frente a el juzgado de San Juan de Rioseco a partir del instante de la admisión de la demanda han surtido el trámite procesal, no obstante, el ritualismo desmesurado por los jueces para que el agricultor cumpla con cada requisito y se desarrolló del proceso para concluir en el fallo o sentencia que corresponde, tales como dar todos los registros de origen en los casos donde se certificó que el Titular de Derecho de dominio es fallecido, como se describió, es un carga de la prueba bastante alta para tener ingreso a ello mismo, que recaer sobre los hombros del agricultor.

Ahora bien, se observa que en el Juzgado en el término de 3 años dictaron 49 sentencias de 71 demandas radicadas, es decir en 3 años solo tenemos el 69,01%, respecto de las demandas incoadas con fallo a favor del campesino, esto nos demuestra que el acceso a la tierra para el campesino en el municipio de San Juan de Rioseco es muy mínimo, sumado las trabas inmersas en la Sentencia T-488 de 2014.

En cambio, con el procedimiento único establecido en el Decreto 902 son en total 169 casos con acto de cierre, referencian el 69%, que se puede observar ser un porcentaje igual al de las demandas radicadas, sin embrago, al revisar la cantidad de beneficiarios cambia ya que son 169 campesinos que recibieron su saneamiento vía administrativa en cierre total, pero si vemos la tabla 4 vemos que tenemos en trámite 256 que tal vez a la fecha serán actos administrativos de cierre que sanearán los predios informales de los campesinos, así las cosas, se puede observar un amplio avance por causa del decreto 902 en cuanto a la formalización de predios de carácter privado.

En conclusión, el Decreto 902 de 2017 está cumpliendo con su objeto esencial del acceso a la tierra para los campesinos de los predios con calidad de propiedad privada y se puede demostrar que es una de las respuestas para garantizar el derecho a la propiedad y de acceso a la misma, a través de su procedimiento único como trámite para formalizar predios de carácter privado en el municipio de San Juan de Rioseco, sobrepasando sobre lo que se impulsó vía Ley especial 1561 de 2012.

#### 4. Conclusiones

Esta investigación permitió conocer cada uno de los trámites existente dentro de la Agencia Nacional de Tierras, encaminados a desarrollar los planes de ordenamiento social de la propiedad rural.

A su vez evidenció cuales son las acciones atinentes al acceso de la tierra, se logró identificar que los trámites más céleres y las vías jurídicas para que los campesinos logren el acceso a la tierra y la formalización de su propiedad de una forma más ágil, determinando cuales fueron las falencias presentadas en cada uno de los trámites dentro del desarrollo de este tipo de programas.

En este informe, se demostró la importancia del desarrollo de las políticas públicas en tema de tierras, ya que esto permite que más Colombianos accedan a estos programas y que se cumpla con la misionalidad de la Agencia Nacional de Tierras, además se evidencia la importancia de la planificación en los municipios, para de esta forma conocer cuántos predios rurales existen, son de la nación e identificar que personas se encuentran ocupando la tierra y bajo qué condiciones legales lo están haciendo y de esta forma desarrollar de una manera más eficaz los planes de ordenamiento social y de esta forma se conozca la situación jurídica de los predios y administrar los predios que queden en cabeza de la nación, permitiendo organizar la Nación.

Estas tareas asumidas por la Agencia Nacional de Tierras son muy importantes, ya que, a través del paso de los años, Colombia, ha crecido de manera desordenada, puesto que las familias se fueron asentando en el territorio, muchas sin tener un título de propiedad y otras sin saber si los predios eran de propiedad privada o del Estado, lo que ha generado grandes problemas en el desarrollo, una mala distribución de los predios y desigualdad en la tenencia de la tierra.

En respuesta a esta problemática la entidad por medio de cada uno de sus trámites, conforma un expediente con la información técnico jurídica del predio, recopilada en el territorio y establece si la ruta jurídica más idónea ya bien sea para adjudicar o formalizar el predio y de esta manera cumplir con las expectativas de los beneficiarios.

Se logró observar que, en principio el modelo de formalización se desarrollaba por demanda, es decir que un ciudadano se acercaba y solicitaba que se iniciara un proceso

dependiendo del caso en particular en que se encontraba, esto generó que la Agencia Nacional de Tierras, se encontrará con varios cuellos de botella, en primera medida en tratándose de una única solicitud, fue necesario recurrir a la ruta judicial, siendo un proceso mucho más dispendioso y demorado, con mayores exigencias legales. Con la metodología de los planes de ordenamiento Social de la propiedad rural, se pasa de una demanda a un modelo de oferta masiva, esto hace que se recorra todo el territorio previamente determinado, optimizando tiempos en la recolección de la información técnico jurídica y dando solución a la mayoría de habitantes que se encuentren en alguna de las situaciones previamente analizadas.

Para finalizar, la respuesta a cada uno de los objetivos planteados en este trabajo de investigación de concluye de la siguiente manera:

Al objetivo general planteado referido a: “Identificar los trámites y acciones que desarrolla la Agencia Nacional de Tierras para la formalización de predios rurales de naturaleza privada en el municipio de San Juan de Rioseco”, se determina lo siguiente:

- Tenemos claro que existen diferentes tramites y acciones en la normativa donde la competencia está en cabeza de la Agencia nacional de Tierras, con el propósito de formalizar predios en cualquier tipo de condición en las zonas rurales del campo colombiano.
- Se logra determinar que a través del procedimiento único establecido en el decreto 902 de 2017, es una de las rutas céleres para formalizar los predios de carácter privado cumpliendo de lo señalado en la ley y la jurisprudencia.
- El municipio de San Juan de Rioseco uno de los pocos privilegiados para implementar los programas de formalización para sanear la informalidad de la tierra en este territorio.

A los objetivos específicos.

Se logró determinar que al analizar el decreto 902 de 2017, el procedimiento único establecido en el mismo y en las resoluciones de su reglamentación, es necesario concluir que todos los trámites y acciones establecidas en cabeza de la ANT, se usa este mismo trámite sea a través de barrido predial o implementación de catastro multipropósito.

En el desarrollo del análisis de los tramites de competencia de la ANT, se logró concluir que en el caso de cada uno de ellos y en comparación con lo que instituyó el PFPR en su

momento teniendo como línea de formalización la vía judicial a través de la ley 1561 de 2012, el trámite 902 es más célere que la implementada por la ley en cita.

Adicionalmente se logró determinar que las acciones de la ANT a través del programa de formalización implementado en el municipio de San Juan de Rioseco, donde se aplicó a partir de 2018 el decreto 902 de 2017 para formalizar predios de carácter privado, donde se ve claramente el avance para dar una respuesta célere, garantista al campesino, por lo que se puede observar que es una herramienta jurídica oportuna para opacar la informalidad sobre los predios informales.

El procedimiento único establecido en el decreto 902 es la respuesta a la formalización de predio de carácter privado, por lo que en este la ANT no se llena de ritualismo como el proceso judicial, no permite que la carga de la prueba recaiga sobre el campesino como esa prueba diabólica, sino que la institucionalidad en cabeza de la ANT busca un garantismo fuerte en favor del campesino Sanjuanero y este pueda mejorar su calidad de vida.

Luego de haber analizado la situación actual de los trámites y acciones adelantados por La Agencia Nacional de Tierras, para su mejoramiento, se recomienda:

Que, los programas que viene adelantado la Agencia Nacional de Tierras, en temas de acceso y formalización de tierras son muy importantes, pero solo se llevan cabo en algunos municipios priorizados bajo condiciones especiales, considero que estos programas deberían estar presentes a lo largo y ancho del territorio nacional y de esta manera se garantiza que más personas accedan a estos beneficios ofrecidos por esta entidad y a su vez el objetivo de organizar las tierras en Colombia sea más eficaz.

Después que se realice la entrega de los títulos de propiedad por parte de la entidad, buscar un mecanismo más efectivo, para que incentive la cultura de la formalización, ya que en algunos casos se ha evidenciado que el beneficiario vende el predio y no lo realiza los trámites jurídicos correspondientes para el perfeccionamiento del negocio jurídico o en otros casos fallece y no se lleva a cabo la respectiva sucesión, regresando el predio a la informalidad jurídica y por ende todos los esfuerzos realizados por La Agencia Nacional de Tierras son desperdiciados.

En el tema de acceso a la tierra, implementar otra ruta jurídica por la cual sea más expedito la entrega de un título de propiedad, ya que en algunos casos estos procedimientos de adjudicación tienen más requisitos y de pueden demorar en responder a la necesidad del

campesino que necesita la tierra, o que tiene muy poca para llevar a cabo sus proyectos productivos.

Llevar a cabo un seguimiento de los predios en los cuales se llevan a cabo proyectos productivos, esto con el fin de incentivar a los campesinos a que puedan generar empleos y auto sostenibilidad, esto con el fin que se logren convenios con otras entidades y puedan seguir mejoraron su calidad de vida y la de su comunidad.

Mejorar las líneas de atención con los ciudadanos, puesto que muchos de los beneficiarios residen en territorios apartados donde la comunicación es casi nula, de esta manera las personas conocerían de primera mano los beneficios que ofrecen los distintos programas de la Agencia Nacional de Tierras y también pueden realizar seguimiento a los trámites que llevan a cabo en la misma, si son o no beneficiaros en alguno de ellos y acceder a la oferta institucional.



### Bibliografía

- Absalón Machado, M. D. (1994). *Censo de Minifundio*. Bogotá, Colombia.
- Acevedo Prada, L. A., & Acevedo Prada, M. I. (1999). *La prescripción y los procesos declarativos de pertenencia*. Bogotá: Temis.
- Agencia Nacional de Tierras, (16 de junio de 2019). Resolución 7622, por la cual se expiden nuevas reglas para la ejecución del procedimiento único de Ordenamiento Social de la Propiedad en Zonas No Focalizadas. DO: 51.026.
- Agencia Nacional de Tierras. (29 de enero de 2018). *Circular 05, lineamientos sobre la acreditación de la propiedad privada en predios rurales*. Bogotá: ANT.
- Agencia Nacional de Tierras. (13 de junio de 2017). Resolución 740, por la cual se expide el Reglamento Operativo de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad, el Proceso Único de Ordenamiento Social de la Propiedad y se dictan otras disposiciones.
- Ambiental y agropecuario*. (27 de marzo de 2018). *Ámbito Jurídico*. Recuperado de: [www.ambitojuridico.com/noticias/civil/ambiental-y-agropecuario](http://www.ambitojuridico.com/noticias/civil/ambiental-y-agropecuario)
- Avendaño, J. M. (2003). *La Propiedad Rural en Boyacá*. Tunja, Boyacá, Colombia: Grupo Imprenta y Publicaciones UPTC.
- Babbie, E. (2000). *Fundamentos de la investigación social*. México: Internacional Thompson.
- Beltrán Morales, R. (2017). *Facultades Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio: Una mirada desde la protección al consumidor*. (Monografía). Bogotá: Universidad Militar Nueva Granada.
- Bohórquez Botero, L. F., & Bohórquez Botero, J. I. (2011). *Diccionario Jurídico Colombiano Tomo II*. Bogotá: Jurídica Nacional.
- Booth, A. P. (s. f.). *Systematic Approaches to a Successful Literature Review*.
- Borda, O. F. (2006). *El hombre y la tierra en Boyacá: bases sociológicas e históricas para una reforma agraria* (4 ed.). Tunja, Boyacá: Imprenta y Publicaciones de la Uptc.
- Cabanelas de Torres, G. (1993). *Diccionario jurídico elemental*. Bogotá: Heliasta S.R.L.
- Cabañelas, D. L. (1993). *Diccionario Derecho Usual*. Bogotá: Heliasta.
- Cameron, R. (2009). *El uso de métodos mixtos en la investigación en educación vocacional*. Recuperado de: [www.avetra.org.au/papers-2009/papers/12.00pdf](http://www.avetra.org.au/papers-2009/papers/12.00pdf)

- Canosa Torrado, F. (2017). *Teoría y práctica del proceso de pertenencia*. Bogotá: Doctrina y Ley.
- Carvajal, R. H. (2003). *Bienes estudio sobre los bienes, la propiedad y los otros derechos reales*. Medellín: Librería Jurídica Sánchez R.
- Castañer Balcells, M., Camerino Foguet, O., & Anguera Argilaga, M. (2013). Métodos mixtos en la investigación de las ciencias de la actividad física y el deporte. *Apunts. Educación Física y Deportes*, 2(112), 31-36. doi: <https://doi.org/10.5672/apunts.2014-0983.es>
- Ceballos Varela, C. (2016). Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural, el caso de Leiva Nariño. (Trabajo de grado). Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.
- Cifuentes, S. E., Castro, I. N., Uribe Laverde, D. A., & Balvino Chávez, D. (octubre de 2016). *Legislación de acceso a tierras en Colombia*. Bogotá, Colombia: Colectivo Agrario Abyla Yala. Recuperado de: <https://porlatierra.org/documentos/colombia/legislacion>
- Congreso de Colombia. (7 de julio de 2016). Establecen instrumentos jurídicos para facilitar y asegurar la implementación y el desarrollo normativo del acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera. [Acto Legislativo 01 de 2016]. DO: 49.927.
- Congreso de la República de Colombia. (9 de junio de 2015). Expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”. [Ley 1753 de 2015]. DO: 49.538.
- Congreso de la República de Colombia. (15 de marzo de 2013). crea el Sistema Nacional de Convivencia Escolar y Formación para el Ejercicio de los Derechos Humanos, la Educación para la Sexualidad y la Prevención y Mitigación de la Violencia Escolar. [Ley 1620 de 2013].
- Congreso de la República de Colombia. (1 de octubre de 2012). Expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. [Ley 1579 de 2012]. DO: 48.570.
- Congreso de la República de Colombia. (12 de julio de 2012). Código General del Proceso. [Ley 1564 de 2012]. DO: 48.489.
- Congreso de la República de Colombia. (11 de julio de 2012). Establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles

- urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones. [Ley 1561 de 2012]. DO: 48.488.
- Congreso de la República de Colombia. (10 de junio de 2011). dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones. [Ley 1448 de 2011].
- Congreso de la República de Colombia. (18 de enero de 2011). Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. [Ley 1437 de 2011].
- Congreso de la República de Colombia. (27 de diciembre de 2002). Reducen los términos de prescripción en materia civil. [Ley 791 de 2002]. DO: 45.046.
- Congreso de la República de Colombia. (3 de agosto de 1994). Crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones. [Ley 160 de 1994]. DO: 41.479.
- Congreso de la República de Colombia. (30 de diciembre de 1936). Sobre régimen de tierras. [Ley 200 de 1936]. DO: 23.388.
- Congreso de los Estados Unidos de Colombia. (31 de mayo de 1873). Código civil de los Estados Unidos de Colombia. [Ley 84 de 1873]. DO: 2.867.
- Conozca de qué se trata las limitaciones al dominio.* (31 de agosto de 2017). Diccionario Jurídico. Recuperado de: <https://www.notaria19bogota.com/limitaciones-al-dominio/>
- Consejo de Estado. (9 de septiembre de 2020). Auto 65820, Radicación 11001-03-26-000-2020-00029-00 (65820), suspensión provisional de la Circular No. 05 del 29 de enero de 2018 proferida por el director general de la Agencia Nacional de Tierras, elevada por la Procuraduría General de la Nación. [MP Martín Bermúdez Muñoz].
- Consejo de Estado. Sección Tercera. (2012). Sentencia 21699.
- Consejo de Estado. (6 de abril de 2000). Sentencia. [MP Olga Inés Navarrete Barreto].
- Constitución política de Colombia. [Const.] (20 de julio de 1991). *Gaceta Constitucional*. 116.
- Corporación para la Protección y Desarrollo de Territorios Rurales. (agosto de 2018). *Ruta de acceso a tierras en Colombia. Explicación de la normatividad agraria sobre el derecho a la tierra*. Bogotá, Colombia: Prometer.
- Corte Constitucional de Colombia. (8 de febrero de 2017). Sentencia Judicial C - 077, 2017, D-11275 y D-11276 [MP Luis Ernesto Vargas Silva].

- Corte Suprema de Justicia. (3 de agosto de 2017). Sentencia STC391-2017, Radicación n.º 15693-22-08-002-2017-00097-02. [Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo].
- Corte Constitucional de Colombia. (27 de junio de 2017). Sentencia T-407, Expediente T-6.019.881. [MP Iván Humberto Escrucería Mayolo].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (16 de febrero de 2016). Sentencia STC1776. [Luis Armando Tolosa Villabona].
- Corte Constitucional de Colombia. (30 de septiembre de 2015). Sentencia C-623. [MP Alberto Rojas Ríos].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (11 de septiembre de 2015). Sentencia SC12323-201. [MP Luis Armando Tolosa Villabona].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. (4 de noviembre de 2014). Sentencia STC15027, 2014, STC15027-2014. [MP Ariel Salazar Ramírez].
- Corte Constitucional de Colombia. (9 de julio de 2014). Sentencia T-488, Expediente T-4.267.451. [MP Jorge Iván Palacio Palacio].
- Corte Constitucional. (23 de agosto de 2012). Sentencia C-644. [MP Adriana María Guillen Arango].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (5 de Julio de 2007). Sentencia, exp. 08001-3103-007-1998-00358-01. [MP Manuel Isidro Ardila Velásquez].
- Corte Suprema de Justicia. (29 de junio de 2007). Sentencia 75. [MP Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo].
- Corte Constitucional de Colombia. (15 de marzo de 2006). Sentencia C-189. [MP Rodrigo Escobar Gil].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (29 de octubre de 2001). Sentencia, Expediente No. 58.
- Corte Constitucional. (2000). Sentencia C-229.
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. (6 de abril de 1999). Sentencia 011, Expediente 4931. [MP José Fernando Ramírez Gómez].
- Corte Constitucional de Colombia. (18 de agosto 1998). Sentencia T-427. [MP Alejandro Martínez Caballero].
- Corte Constitucional de Colombia. (28 de agosto de 1997). Sentencia C-409. [José Gregorio Hernández Galindo].

- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. (24 de junio de 1997). Sentencia 4843. [MP Pedro Lafont Pianetta].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (26 de junio de 1986). Sentencia 26. [MP José Alejandro Bonioenio Fersuuuiez]
- Corte Suprema de Justicia. (26 de junio de 1964). Sentencia Judicial CVII-372, CVII-372.
- Creswell, J. (2007). *Diseño de investigación*.
- Díaz Better, S. P., & Sime Poma, L. E. (2016). Convivencia escolar, una revisión de estudios de la educación básica en Latinoamérica. *Revista Virtual Universidad Católica del Norte*, 49, 125-145.
- Fals Borda, O. (2006). *El hombre y la Tierra en Boyacá*. Tunja: Imprenta y Publicaciones UPTC.
- Franco Cañas, A. M. & De los Ríos Carmenado, I. (2011). Reforma agraria en Colombia: evolución histórica del concepto. Hacia un enfoque integral actual. *Cuadernos de Desarrollo Rural*, 8(67).
- Hernández, R. F. (2003). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.
- Hoyos, C. M. (2015). Propiedad e igualdad en la Teoría Política de Rousseau. *Cuadrante PHI*, 6.
- Instituto Colombiano de Bienestar Familiar. (19 de enero de 2017). Concepto 7, concepto pago de impuesto predial de inmuebles adjudicados como falsa tradición, 10400/138053.
- Instituto Colombiano de la Reforma Agraria. (31 de octubre de 1996). Resolución No. 041-Determinación de extensiones para las UAFs, DO: 42910.
- Johnson, R. B. & Onwuegbuzie, A. J. (2004). Los métodos de investigación mixtos: un paradigma de investigación cuyo tiempo ha llegado. *Educational Researcher*, 33(7), 14-26.
- Locke, J. (1994). *Segundo tratado sobre el gobierno civil*. Barcelona: Altaya.
- Lozano Corbi, E. A. (1994). Origen de la Propiedad Romana y sus Limitaciones. *Proyecto Social Revista de Relaciones Laborales*, (2), 83-94.
- Machado C., A. (2009). *Ensayos para la historia de la política de tierras en Colombia de la colonia a la creación del Frente Nacional*. Bogotá: Gente Nueva.
- Mejía, M. F. & Mojica Flórez, J. (2015). *Conocimientos necesarios sobre las tierras rurales en Colombia: apuntes esenciales, preguntas y respuestas*. Bogotá, Colombia: Nomos.

- Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. (7 de octubre de 2013). Resolución 346, por la cual se declaran zonas de formalización masiva y se dictan otras disposiciones.
- Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. (enero de 2016). *Guía metodológica para la formalización masiva de la propiedad rural por barrido predial*. Bogotá: Min. Agricultura y Desarrollo Rural.
- Modos de adquirir el dominio*. (27 de enero de 2021). *Gerencie.com*. Recuperado de <https://www.gerencie.com/la-propiedad-modos-de-adquirir-el-dominio-y-limitaciones-de-este.html>
- Mojica Rodríguez, L. M. (2011). *Derecho de pertenencia*. Bogotá: Rama Judicial.
- Montoya, A. S. (2015). La tierra en la historia de Colombia. *Memoria y Sociedad*, 19(39), 192-195.
- Moreno y Escandón, F. A. (1985). Indios y mestizos de la Nueva Granada a finales del siglo XVII. *Boletín Museo del Oro*, (30), 107-108.
- Muñoz Poblete, C. (2012). *Métodos Mixtos: una aproximación a sus ventajas y limitaciones en la Investigación de Sistemas y Servicios de Salud*. La Frontera, Chile: Universidad de la Frontera.
- Muñoz, A. M. J. (2010). La persistencia de la concentración de la tierra en Colombia: ¿Qué Pasó entre 2000 y 2010? *Notas de Política Universidad de los Andes*, 9.
- Nieto Bernal, E. L. (Noviembre de 2016). Derecho de propiedad respecto de bienes baldíos. *Revista Cathedra*, 5(6), 9–25. Doi: <https://doi.org/10.37594/cathedra.n6.118>
- Ochoa Carvajal, R. H. (2003). *Bienes Estudio sobre los bienes, la propiedad y los otros derechos reales*. Bogotá: Librería Jurídica Sánchez R.
- Olano García, H. A. (2000). *Constitución Política de Colombia e Historia comentada*. Bogotá: Doctrina y Ley.
- Padilla Carrasco, A. (2010). *Diseños mixtos de investigación-compilación*.
- Paz Ramos, A. E. (2012). *Formalización de la propiedad rural, acción sin daño y construcción de paz en el Cauca*. Bogotá.
- Peña Huertas, R. P., Ternera Barrios, F., & Ruiz González, L. E. (2019). Baldíos, teorías de la propiedad y altas Cortes en Colombia. *Jurídicas*, 16(1), 28-41.
- Peña Quiñones, E. (1995). *El derecho de bienes*. Bogotá: Librería Jurídica Vilches.

- Pereira Pérez, Z. (2011). Los diseños de método mixto en la investigación en educación: una experiencia concreta. *Revista Electrónica Educare*, 15(1), 15-29.
- Pérez Ragone, A. (2018). La Revalorización de la eficiencia en la justicia civil. Instituto Colombiano de Derecho Procesal.
- Presidencia de la República de Colombia. (27 de marzo de 2018). Modifican parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro. [Decreto 0578 de 2018]. DO: 50.548.
- Presidencia de la República de Colombia. (29 de mayo de 2017). Adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras. [Decreto Ley 902 de 2017]. DO: 50.248.
- Presidencia de la República de Colombia. (7 de diciembre de 2015). Crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y estructura. [Decreto 2363 de 2015].
- Presidencia de la República de Colombia. (29 de diciembre de 2014). Modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro. [Decreto 2723 de 2014]. DO: 49379.
- Presidencia de la República de Colombia. (1 de febrero de 2012). Modifica transitoriamente la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro. [Decreto 238 de 2012]. DO: 48330.
- Presidencia de la República de Colombia. (4 de septiembre de 1970). Expide el estatuto del registro de instrumentos públicos. [Decreto 1250 de 1970]. DO: 33.139.
- Ramos, A. E. (2012). *Formalización de la propiedad rural acción sin daño y construcción de paz en el Cauca*. 3. Bogotá, Colombia.
- Robayo Avendaño, J. M. (2003). *La Propiedad Rural en Boyacá*. Tunja, Boyacá, Colombia: Grupo Imprenta y Publicaciones UPTC.
- Sáenz López, K. A. (2012). *Metodología para la investigación de alto impacto en las Ciencias Sociales*. Madrid: Dykinson.
- Serrano Gómez, R., & Acevedo Prada, M. (2012). Aportes Jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el Justo Título en el derecho colombiano. *Entramado (online)*, 8(1), 100-125.

