

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Contenido:

INTRODUCCIÓN	4
VALIDACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD, ELEMENTOS TÉCNICOS DEL RECONOCIMIENTO DE TITULARES DE DERECHOS REALES DE DOMINIO (PROPIETARIOS).	7
LA PROPIEDAD:.....	7
DOMINIO EMINENTE, Y NACIMIENTO DEL DOMINIO AJENO:	7
ACREDITACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD EN COLOMBIA:.....	10
CÓMO SE IDENTIFICA EL TÍTULO:	11
TÍTULO:	11
TÍTULO ORIGINARIO:	11
TÍTULOS DERIVADOS:	12
MODO:.....	12
MODO ORIGINARIO:.....	12
MODO DERIVADO:.....	12
CONSIDERACIONES ADICIONALES EN LA REVISIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE LA PROPIEDAD:..	12
RESPECTO POR LOS DERECHOS ADQUIRIDOS:	13
• NORMATIVIDAD EXISTENTE DESDE LA CREACIÓN DE LA REPÚBLICA EN EL AÑO DE 1821:13	
• LAS DISPOSICIONES CONSTITUCIONALES QUE CONSAGRAN EL RESPETO A LOS DERECHOS ADQUIRIDOS ESTÁN REFERIDAS EN LAS SIGUIENTES NORMAS:.....	14
EL RÉGIMEN DE NACIMIENTO DE LA PROPIEDAD Y EN ESE SENTIDO DE MUTACIÓN DE LOS TERRENOS DE SU CONDICIÓN DE BALDÍOS A PROPIEDAD PRIVADA, CON POSTERIORIDAD A LA PRIMERA LEY AGRARIA LA LEY DEL 13 DE OCTUBRE DE 1821, FUE LA SIGUIENTE:	14
No se pueden transferir más derechos que los que se poseen - Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet.:.....	14
PROTOCOLO TÉCNICO DE REVISIÓN	15
Primer paso es establecer si existen vinculados con un predio o parcialidad territorial, identidades registrales (sistema nuevo y antiguo)	15
SE ENCUENTRA ANTECEDENTE REGISTRAL	16
Consolidar el antecedente registral:	16

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Reconstruir en sentido inverso la tradición real:	16
Establecer si el dominio está consolidado, o si se está en presencia de la Falsa tradición sin antecedente propio:	16
Identificación de derechos de dominio vinculados con una parcialidad territorial específica.	17
Títulos originales de origen colonial y republicano.....	26
Titulos sin reflejo en el Registro:	26
Titulos con Reflejo en el Registro	27
Síntesis del procedimiento	28
Definiciones básicas y esquema para emprender el estudio de títulos para establecer la naturaleza jurídica de un predio, revisando el folio real actual sobre un predio determinado.	28
Nombre predio o dirección:	28
Número de folio de matrícula xxx-0000:.....	28
Fecha de apertura del folio:	28
Documento por el cual se apertura el folio de matrícula:	29
Estado del folio:.....	29
Tipo de Predio:	29
Área:	29
LINDEROS:	29
No. Cédula Catastral:.....	29
UAF Y ZRH:.....	29
COMPLEMENTACIÓN O CERTIFICADO ESPECIAL. ART. 69 Y 70 1579 DE LA LEY 2012:	29
FOLIO MATRÍZ:	30
ANOTACIONES:.....	30
Folios segregados:	30
Protección colectiva:	31
Protección Individual:.....	31
TESAUROS:.....	31
BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS BÁSICAS:	33
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES:.....	34

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Área métrica del predio en registro ^{1.7} 35

LINDEROS ^{1.8} 35

Área métrica del predio de acuerdo a Información del IGAC. ^{1.10} 35

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

INTRODUCCIÓN

Este documento fue realizado con el apoyo de la Organización Internacional para las Migraciones – OIM, dentro del marco del Convenio de Cooperación Internacional No. MYR – 054 137 de 2016 suscrito entre dicha Organización y la Agencia Nacional de Tierras – ANT.

El mismo tiene como propósito ofrecer un protocolo técnico estándar que facilite el proceso de identificación y acreditación de la propiedad inmueble en Colombia, en términos de establecer si se consolidó el dominio ajeno sobre una parcialidad territorial o no; e identificar la última titularidad de derechos reales que reflejen sus soportes jurídicos.

En este sentido, este protocolo está encaminado a los procesos de formalización y regularización de la propiedad rural, así como a cualquier procedimiento que demande estudios de títulos en profundidad y que intenten dar respuesta a la falta de formalización de derechos de dominio en el País.

La falta de formalización y regularización del suelo rural, es uno de los grandes problemas que ha dificultado la identificación de titularidad de la propiedad rural, en vista a su formalización saneamiento y administración, ésta se refleja en; la informalidad en la tenencia, y en el registro de los negocios jurídicos de transferencia de dominio, que se han hecho en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, bajo la calificación de la denominada falsa tradición.

Lo anterior representa un reto por la dificultad de la trazabilidad de los títulos de propiedad de los predios rurales en Colombia, en términos de: su ubicación, identificación y validación. La falta de certeza de titulares de dominio, dificulta las transacciones de los predios rurales, así como la intervención Estatal en los territorios para su formalización y saneamiento; puesto que de la condición de propiedad privada o baldía de los terrenos, se determina la forma de la intervención pública, sea por los procesos de regularización, cuando se trata de baldíos, mediante el ejercicio del dominio eminente de la administración pública; o por procesos de formalización, mediante la resolución del conflicto entre particulares, por parte de la administración de justicia, cuando se trata de propiedad privada.

La falta de formalización de las tradiciones de dominio, ya sea por falta de antecedentes o por falta de cumplimiento de las formalidades propias, en general conlleva a que gran parte de los predios en el territorio nacional se encuentren enmarcados en la figura de la falsa tradición, ya sea ésta con **antecedentes propios** (predios que se constituyeron en propiedad privada, pero respecto de los que se registraron negocios jurídicos que no transfieren derechos reales, ejemplo: compraventa de mejoras o de derechos sobre universalidades), o aquellos de falsa tradición **sin antecedente propio** (predio en los que jamás se constituyó

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

propiedad o ésta fue retornada a la Nación, y que constituyen predios Baldíos). Esta dificultad conlleva a la incertidumbre real de la naturaleza jurídica de los predios rurales.

En este sentido, la primera exigencia y tarea de un estudio de títulos, es el de la construcción de la trazabilidad documental, que determina la historia de dominio del bien objeto de intervención. Esta búsqueda, da cuenta de acopiar acervos documentales de larga data, y de diversas oficinas públicas, en las cuales la ley estableció depósitos legales obligatorios.

Es así, que el primer requisito de la intervención sobre propiedad (formalización, o regularización) respecto a un terreno, depende de la identificación de su naturaleza jurídica, y ella está reglada en el sentido de que corresponde a una tarifa legal impuesta por la legislación, que se traduce, en diversos actos jurídicos (escrituras públicas, sentencias judiciales, actos administrativos; etc.).

Estos documentos y protocolos, sobre los que se sustenta la acreditación del dominio, al menos desde mediados del siglo XIX, requieren un obligatorio depósito en términos de los archivos públicos documentales, (Archivo Nacional, Notarías, archivos de la rama judicial y administrativa, de actos de fondo que determinen o modifiquen derechos, ORIPs, IGAC, y Catastros descentralizados).¹

Fue en el año de 1873, que los Estados Unidos de Colombia definió el registro de instrumentos públicos, consagrado en el Libro XLIII del Código Civil, el cual instauró el sistema de Libros de Registro Público de Propiedad.

Décadas después, la matrícula inmobiliaria se creó mediante la Ley 40 de 1932 y su aplicación empezó a hacerse efectiva desde el año 1934, manteniendo el sistema de libros, este sistema fue transformado por el primer estatuto integral de registro: Ley 1250 de 1970, que instaura el sistema moderno de registro de folio real. Finalmente mediante una tercera modificación, vigente hoy, que se implementó en 1995, se estableció del folio magnético.

Si bien el registro se ha transformado desde su instauración en el Siglo XIX, éste constituye una unidad, en el sentido de que expresa la identidad de cada uno de los predios sobre los que se anotan los actos que lo afectan, y en ese sentido, el llamado sistema antiguo de libros y el actual de folio real, son sólo uno, que se expresan en medios distintos de consulta, pero que deben integrarse.

¹ Ley 84 de 1873

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

La falta de integralidad del registro, producto de la falta de migración y homogenización de sistemas, ha dado pie a que muchos predios se definan como en falsa tradición y se presuman baldíos, sin que en algunos casos lo sean jurídicamente, por falta de identificación plena de su Registro.

Adicionalmente a la dificultad del acopio documental de instrumentos públicos sobre la propiedad, se le añade la dificultad, sobre cómo se debe reconstruir y establecer la espacialidad de los derechos de propiedad, establecidos en los documentos, a partir de la precariedad al nombrar los linderos, de la capacidad técnica y tecnología disponible en cada momento histórico para realizar la mensura y finalmente por la desactualización y precariedad de nuestro catastro público.

Es así, que este documento busca presentar elementos técnicos, que permitan la identificación de la naturaleza jurídica de los predios, su espacialidad y en consecuencia se logre la identificación plena de la naturaleza jurídica de los predios y en consecuencia se establezcan rutas jurídicas adecuadas para su saneamiento.

Al respecto por ejemplo, señala, Luis Alejandro Perea Albarracín (2014) de los 550.000 predios rurales existentes en Boyacá, minifundios en su gran mayoría, cerca del 70% presentan lo que él denomina “algún carácter de informalidad”. Según la misma fuente, en ese año en el municipio de Ramifiquira se encontraban en proceso de formalización de 2730 predios, y también se había iniciado en Moniquirá. Sin embargo expresa las dificultades y agrega:

“... no basta con el juzgado municipal, no basta con la oficina de registro, necesitamos más oficinas de registro así sea de carácter temporal y muchos más juzgados para atender las demandas masivas que va a requerir el esfuerzo no solamente de Ramiriquí sino de todo el país, y no existe esa institucionalidad, como si esto fuera poco, también nos damos cuenta, que necesitamos topógrafos para realizar los levantamientos de rigor, los pocos que quedan se los lleva la industria petrolera. No hay ingenieros catastrales, los desarrollos catastrales están rezagados, el IGAG no cuenta con los funcionarios que se requieren para instrumentar el proceso. Una buena propuesta para el departamento de Boyacá se frustra porque la institucionalidad nunca había convocado el requerimiento que implica en términos cuantitativos miles de millones de pesos”.

Así, como lo señalamos, la formalización de la propiedad no es simplemente la instrumentalización de un proceso de titulación vía prescripción, sino que debe partir de una hipótesis y unos supuestos definidos que permitan delinear las acciones a partir de una adecuada revisión de la configuración de la propiedad, lo que determina que se reduzcan los riesgos asociados a la hora de aplicar rutas de saneamiento de la propiedad.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

En ese orden, se recomienda que el ejercicio práctico del proceso de formalización se desarrolle bajo la orientación de las conceptualizaciones y de las evidencias, constituidas por los hitos históricos, arrojados durante la formulación del marco de referencia presentado.

Estos conceptos y evidencias, deben ser el piso que fundamente una metodología que permita cumplir con las metas de formalización, sin vulnerar derechos adquiridos, ni aplicar procesos incorrectos.

VALIDACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD, ELEMENTOS TÉCNICOS DEL RECONOCIMIENTO DE TITULARES DE DERECHOS REALES DE DOMINIO (PROPIETARIOS).

El estudio de documentos jurídicos para establecer la existencia de la propiedad sobre una extensión territorial, da cuenta de un proceso de acreditación de la misma, es decir de cómo se prueba y establece su existencia, con base en títulos existentes, y en el cumplimiento del registro, como instrumento de oponibilidad a terceros, lo que lleva a realizar un estudio juicioso de la identidad registral de los predios reflejada en el folio de matrícula inmobiliario, para lo que se precisan los siguientes conceptos:

LA PROPIEDAD:

El derecho real de dominio o de propiedad, comprende el derecho de una persona de disposición, uso y goce respecto de una cosa, el cual le es oponible a todos los terceros. Oponibilidad de la que es garante el Estado a través de distintas herramientas, pero que tiene una condición particular cuando se trata de un bien inmueble de carácter superficiario, y es que esta condición está reglada normativamente (tarifa legal), desde los orígenes de la legislación moderna en términos de la garantía que se otorga a aquellos que el poder público, reconoció como propietarios (reconocimiento de los títulos que le dan derecho sobre los terrenos).

El reconocimiento del derecho de dominio, nace desde la conformación misma de la estructura política imperante en el tiempo de la conquista hasta nuestros días, en continuidad del principio de respeto a los derechos adquiridos conforme a las leyes existentes en cada momento, aun cuando debe señalarse que la condición absoluta y perpetua del derecho de propiedad se ha morigerado y su ejercicio y garantía, conlleva obligaciones como la función social y actualmente, la ecológica².

DOMINIO EMINENTE, Y NACIMIENTO DEL DOMINIO AJENO:

La anterior precisión sobre la propiedad, parte de la distinción que dé inicio establece que sobre un terreno se pudo haber consolidado dominio ajeno, (propiedad privada o privada fiscal patrimonial), por contraposición a cuando tal derecho no ha nacido, esto es que no ha habido desprendimiento del dominio por parte del Estado o que éste lo ha retornado a el mismo, por lo que éste lo conserva, por esta razón en

² Artículo 58, de la Carta Política

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

concordancia con el principio de dominio eminente³, que faculta al Estado y al poder público, a disponer del territorio sobre el cual no se ha establecido propiedad – dominio ajeno, se tiene como resultado que cada parcialidad territorial tiene una u otra naturaleza, v. gr: baldío o de propiedad privada (dominio ajeno).

La propiedad que ha nacido y se ha consolidado, si bien está afectada por condicionamientos de derecho público de distinta índole, ostenta una condición de un régimen privado de derecho, como lo fue desde el nacimiento de nuestra historia legislativa en particular para la época Republicana, en especial desde la aparición del Código Civil en nuestra legislación (1873), en el que se establecieron las formas propias en que se transfiere y se establece la propiedad sobre bienes inmuebles, lo que se tradujo en las figuras jurídicas de título y modo, como formas de perfeccionar el derecho de propiedad que se garantiza.

- **Título:** es la manifestación pública del nacimiento o transferencia de un derecho. Comprende el acto jurídico, mediante el cual una parte se obliga a transferir el derecho del dominio, en favor de otra parte, se sitúa en el terreno de los derechos personales.
Comprende principalmente tres tipos, de los cuales el primero puede referir bienes baldíos o de dominio ajeno, y los siguientes dos, sólo bienes con dominio ajeno constituido⁴:
- **Acto administrativo:** Mediante el cual el Estado se desprende del derecho del dominio en favor de un particular.
- **Negocio jurídico:** Acto entre particulares, en el que una parte adquiere una obligación de transferir el derecho del dominio, lo que hace que el acreedor tenga el derecho a hacer exigible la obligación acordada al deudor, dentro del término y plazo acordado.
- **Títulos declarativos (fallos judiciales):** Comprenden la sentencia proferida por un Juez de la República, mediante la cual se declara la existencia del derecho. Refiere principalmente, la declaración de la ocurrencia de la prescripción adquisitiva o la asignación de la cuota parte dentro de una universalidad (sucesión o liquidación de sociedades), que comprende el derecho real sobre el bien inmueble sobre el que ya se ha establecido el dominio ajeno.
- **Modo:** Es la forma en la que se transfiere el derecho del dominio de las cosas, para el caso de los bienes inmuebles, éste además se perfecciona, con el cumplimiento de solemnidades, que comprenden la inscripción en el registro público lo que configura la consolidación de la propiedad en

3 Sentencia C-126 de 1998 Corte Constitucional “el llamado "dominio eminente del Estado", el cual comprende todas aquellas facultades inherentes a la soberanía que tiene El Estado sobre su territorio y sobre los bienes en él contenidos, a fin de conservar el orden jurídico y cumplir las funciones constitucionales que le han sido atribuidas. Esto significa que ese dominio eminente no es carácter económico, como el derecho de propiedad, sino que tiene naturaleza jurídico-política, pues la Nación no es "dueña" del territorio, en el sentido de ser su propietaria, sino que le “pertenece”, por cuanto ejerce soberanía sobre estos espacios físicos, ya que el territorio es el ámbito espacial de validez de las normas estatales.”

4 Referimos esta clasificación. Intentando abarcar la gama de situaciones jurídicas que comprenden los títulos en términos de la adquisición de derechos sobre bienes inmuebles. Sin embargo, resaltamos que la clasificación es arbitraria y sólo la empleamos para efectos pedagógicos en este escrito.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

cuanto a su oponibilidad a terceros. El modo, sitúa el derecho adquirido, en el terreno de los derechos reales (sin el modo el título no es oponible a terceros).⁵

Si se desea hacer valer un derecho real de dominio sobre un bien inmueble, éste debió ser adquirido de acuerdo a las formas jurídicas propias del momento histórico al que corresponden, en donde se cumpliera con todas las condiciones de título y modo para su adquisición. Es decir, debe existir una razón jurídica que haga posible acceder al derecho real, plasmada en el caso de la propiedad inmueble en un documento (título), para de esta manera en forma conjunta e indivisible, se valide el establecimiento de la propiedad, con el modo respectivo.

Es así que para que alguien en Colombia, pueda considerarse dueño de un bien, tuvo que haber cumplido todo un proceso que culminó en el derecho real de dominio reconocido. La adquisición de un bien raíz es solemne, y requiere estar acorde a las formas propias del momento en que se generó la solemnidad.

En ese sentido, es preciso ubicar el tiempo en el que se adquirió el derecho, para validar conforme a las formas que regían en dicho tiempo, la adquisición del derecho de dominio, es decir que el título fuera válido y viable en su momento, y la formalidad reglamentada para transferir la propiedad⁶.

Ahora bien, debe aclararse que esta revisión no constituye, una evaluación de la legalidad de los actos en todos sus aspectos, pues ello rompería con los mínimos principios de la prevalencia de la seguridad jurídica y confianza legítima, sino que comprende la verificación de ciertos requisitos para la acreditación de propiedad privada, acorde con la normativa actual.

Lo anterior es aplicable también a la comprensión del modo, de la forma que el título dado consolida el derecho, esta dimensión también hay que contrastarla en términos temporales, puesto que desde la aparición del Código Civil (1873), esta formalidad se surte con el depósito y el registro público de los distintos modos existentes, que se exige a los títulos de transferencia y constitución de propiedad.

La legislación civil, consagró las reglas de las relaciones civiles de los ciudadanos, entre ellas las de propiedad, y estableció para la identificación de la misma una definición de tipo negativo, al señalar que los baldíos eran los que carecían de dominio ajeno, es decir no estableció una forma positiva de identificarlos, lo que llevó al Estado colombiano hacia los años 30, a establecer un instrumento para la acreditación de la propiedad.

⁵ Cabe recordar que la inscripción en registro es el acto formal y material en la que se concreta los diversos modos, que transfieren o constituyen dominio y que no es el modo en sí mismo sino su protocolización.

⁶ Como pueden ser: Una Merced, Composición, Adjudicación, Remate, Compraventa, cada una válida en un momento específico, y con formalidades tarifadas legalmente; es por ello que declaraciones sumarias de testigos protocolizadas incluso, no constituyen prueba de propiedad o dominio sobre una parcialidad territorial en ningún momento de nuestra historia institucional.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Es así, que con la expedición de la Ley 200 de 1936, el Estado colombiano introdujo la forma positiva de acreditación de la propiedad privada en su artículo tercero: *“Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el Artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su **eficacia legal**, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten **tradiciones de dominio** por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. (Negrillas fuera de texto).*

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

ACREDITACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD EN COLOMBIA:

Lo señalado en el Artículo 3 de la Ley 200 de 1936, está reiterado, en lo preceptuado en el **Artículo No. 48 de la ley 160 de 1994**, que señala la forma como se acredita la propiedad en Colombia en la actualidad.

“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 sobre 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”

Ahora bien, la forma de acreditar enmarcado en el Artículo No. 48 del estatuto agrario; se debe articular con lo preceptuado en el Código Civil, el que define tanto qué es el título y cuál es el modo, base de la propiedad inmobiliaria, que consolida el dominio, dándole concreción al título mediante la inscripción, y con eso se cumple la dupla indisociable que determina la consolidación de la propiedad y el dominio.

Código Civil “Artículo 669.- El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la Ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad».

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Artículo 673. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión⁷, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Artículo 745. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. (...)"

CÓMO SE IDENTIFICA EL TÍTULO:

La primera labor a adelantar, es la identificación de las razones que justifican la propiedad y dominio y éstas deben estar expresadas, en lo que se conoce como título de propiedad. El cual, es una expresión probada de la voluntad de constituir o transferir la misma.

TÍTULO:

Para el caso de la acreditación de la propiedad en Colombia, se requiere la existencia de un documento que plasme la expresión de voluntad que constituye el dominio, o su transferencia respecto a una parcialidad territorial, puede configurarse en una multitud de documentos, que la ley reconoce como los que efectivamente puedan afectar el dominio.

Estos documentos que se conocen como títulos, en el caso de la propiedad inmueble, están representados en instrumentos públicos de obligatorio depósito, que pueden ser buscados, en el registro actual, en las notarías públicas, en los archivos judiciales y de la administración, así como en archivos históricos.

En este sentido, el título puede ser identificado, en Escrituras Públicas, Adjudicaciones, Mercedes, Decisiones Judiciales etc. Éstos tienen una primera diferenciación, en términos de si constituyen la propiedad Títulos Originarios, y aquellos que la transfieren, los cuales obedecen y están reglados de manera diversa.

TÍTULO ORIGINARIO:

Éstas son las expresiones oficiales de la voluntad pública, de constituir propiedad de dominio ajeno, frente a una parcialidad territorial de carácter baldío.

Según se señala el **Decreto No. 59 de 1938**, el título originario es el siguiente:

El Artículo 13 indica dos tipos de títulos constitutivos de dominio:

“(...)

⁷ El modo de la accesión, a partir de la expedición del Código de Recursos Naturales Decreto Ley 2811 de 1974, no constituye más un modo de incorporar dominio sobre terrenos considerados de uso público.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

a) *Todo acto administrativo legalmente realizado y traducido en un documento auténtico, 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.”*

TÍTULOS DERIVADOS:

Otros títulos o títulos derivados, no son otros que los actos plasmados en documentos, que transfieren propiedad sobre una parcialidad territorial en la cual se consolidó el dominio ajeno, y en ese sentido realiza la transferencia de la titularidad del mismo ya sea; vía modos originarios o derivados, como pueden ser Escrituras Públicas, Decisiones Administrativas o Judiciales, entre otros, que no pueden constituir propiedad y dominio, pero sí surtir la transferencia del mismo, estableciendo un nuevo titular del derecho real.

MODO:

Los modos de adquirir la propiedad son parte íntegra de nuestro ordenamiento, en el cual el sólo contrato de compraventa u otro título, no es capaz de producir la transferencia del dominio oponible a terceros, sino que es necesario otro acto jurídico. Estos actos reciben el nombre de modos de adquirir el dominio, que en el particular para los bienes inmuebles se surte con la tradición, modo principal de transferencia, u otro modo; que se plasma en la formalidad material y jurídica de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Estos modos que están comprendidos en los siguientes: La tradición - La ocupación - La adjudicación - La usucapión o prescripción adquisitiva - La sucesión por causa de muerte - La ley, pueden ser clasificados en los siguientes:

MODO ORIGINARIO:

Cuando la voluntad del tradente, está inmersa en la transferencia del dominio, como en el caso de la compraventa, cuyo modo es la tradición.

MODO DERIVADO:

Cuando la voluntad de transferencia, es impuesta por la ley o autoridad judicial o administrativa, v,gr prescripción adquisitiva de dominio.

CONSIDERACIONES ADICIONALES EN LA REVISIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE LA PROPIEDAD:

Adicionalmente a la consideración temporal y espacial, de la propiedad, se debe ver ésta, en términos de los principios generales del derecho, en particular, dos que determinan, a la luz de la legislación actual, la manera

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

de la acreditación del dominio, y ellos son: el **respeto por los derechos adquiridos**, de acuerdo a cada uno de los estatutos normativos vigentes en cada momento, y segundo que **no se pueden transferir más derechos que los que se poseen; (Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet.)**

RESPECTO POR LOS DERECHOS ADQUIRIDOS:

La garantía de los derechos adquiridos por los particulares, comprende una cláusula que se ha mantenido en todas las regulaciones desde época colonial, así como en la republicana por parte de nuestra normatividad constitucional y legal desde su aparición en 1821 y, de acuerdo con las normas que a continuación se señalan.

- **NORMATIVIDAD EXISTENTE DESDE LA CREACIÓN DE LA REPÚBLICA EN EL AÑO DE 1821:**

De carácter constitucional. Art. 177 de la Constitución de Cúcuta de 06 de octubre de 1821.

“Ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad, ni ésta será aplicada a usos públicos, sin su propio consentimiento o el del Cuerpo Legislativo; cuando alguna pública necesidad legalmente comprobada exigiere que la propiedad de algún ciudadano se aplique a usos semejantes, la condición de una justa compensación debe presuponerse.”

Esta constitución, además estableció la observancia de las leyes antiguas en el artículo 188, que dice:

“Art. 188. Se declaran en su fuerza y vigor las leyes que hasta aquí han regido en todas las materias y puntos que directa o indirectamente, no se opongan a esta Constitución ni a los decretos y las leyes que expidiere el congreso”

Con base en la norma citada, el Congreso, expidió la ley 13ª de mayo de 1825 que dice:

“El orden con que deben observarse las leyes en todos los tribunales y juzgados de la República, civiles, eclesiásticos o militares, así, en materias civiles como criminales es el siguiente:

- 1.- *Los decretados o que en lo sucesivo decretaré el poder legislativo.*
- 2.- *Las pragmáticas, cédulas reales, ordenes decretos u ordenanzas del gobierno Español sancionadas hasta el 18 de marzo de 1808, que estaban en observación bajo el mismo gobierno Español en el territorio que forma la República;*
- 3.- *Las leyes de la recopilación de Indias;*
- 4.- *Las de la nueva recopilación de Castilla; y*
- 5.- *Las Siete Partidas.”*

Nota: Las leyes Españolas, fueron abolidas en el año de 1887. (Artículo 15º. Ley 153 de 1887, sin que se alterara el principio de respeto a los derechos adquiridos).

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

- LAS DISPOSICIONES CONSTITUCIONALES QUE CONSAGRAN EL RESPETO A LOS DERECHOS ADQUIRIDOS ESTÁN REFERIDAS EN LAS SIGUIENTES NORMAS:
- Art. 146º de la Constitución Política de la República de Colombia de 1830.
- Art. 193º de La Constitución del Estado de la Nueva Granada de 1832.
- Numeral 3º del Art. 67º de la Constitución Política de la Republica de la Nueva Granada del año de 1843, estableció por primera vez la enajenación o aplicación a usos públicos de los bienes nacionales.
 - El artículo 162º de la misma Constitución respecto al igual que las anteriores los derechos adquiridos sobre la propiedad privada.
- Numeral 3º del Art. 5 de la Constitución de La Nueva Granada. Año: 1853.
- El artículo 6º. De la Constitución de la Confederación Granadina del año de 1858, estableció lo siguiente:
 - “6º. Son bienes de la Confederación: (...) 2º. Las tierras baldías no cedidas y las adjudicadas, cuya adjudicación caduque”
 - El numeral 3º del artículo 56º de la misma carta, respecto a los derechos de los particulares.
 - Numeral 5º del artículo 15º de la Constitución Política de los Estados Unidos de Colombia. Año: 1863.
- Art. 31º de la Constitución Política de Colombia de 1886.
- Art. 58º de la Constitución Política de 1991.

EL RÉGIMEN DE NACIMIENTO DE LA PROPIEDAD Y EN ESE SENTIDO DE MUTACIÓN DE LOS TERRENOS DE SU CONDICIÓN DE BALDÍOS A PROPIEDAD PRIVADA, CON POSTERIORIDAD A LA PRIMERA LEY AGRARIA LA LEY DEL 13 DE OCTUBRE DE 1821, FUE LA SIGUIENTE:

Primera norma expresa sobre la propiedad estatal sobre baldíos, fue la Ley 70º de 1866, que señaló cuáles son los títulos que dan propiedad y son oponibles al Estado. Esos títulos son:

“1º. Título, Gracia, Concesión o Venta hechas por el gobierno Español hasta 1821.

2º. Escrituras de venta hechas por las autoridades Españolas antes de 1810 y las hechas por las autoridades de la República hasta 1819, inclusive, y por las autoridades de Colombia...”

No se pueden transferir más derechos que los que se poseen - Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet:

Las anotaciones entorno a los derechos adquiridos con base en anteriores legislaciones, se debe articular en términos de la solución de continuidad que representa la propiedad, con el principio según el cual no se

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

pueden transferir más derechos que los que se poseen, es decir la reconstrucción inversa de la propiedad debe señalar cada titular y el derecho de dominio que él detenta, señalando su origen.

PROTOCOLO TÉCNICO DE REVISIÓN

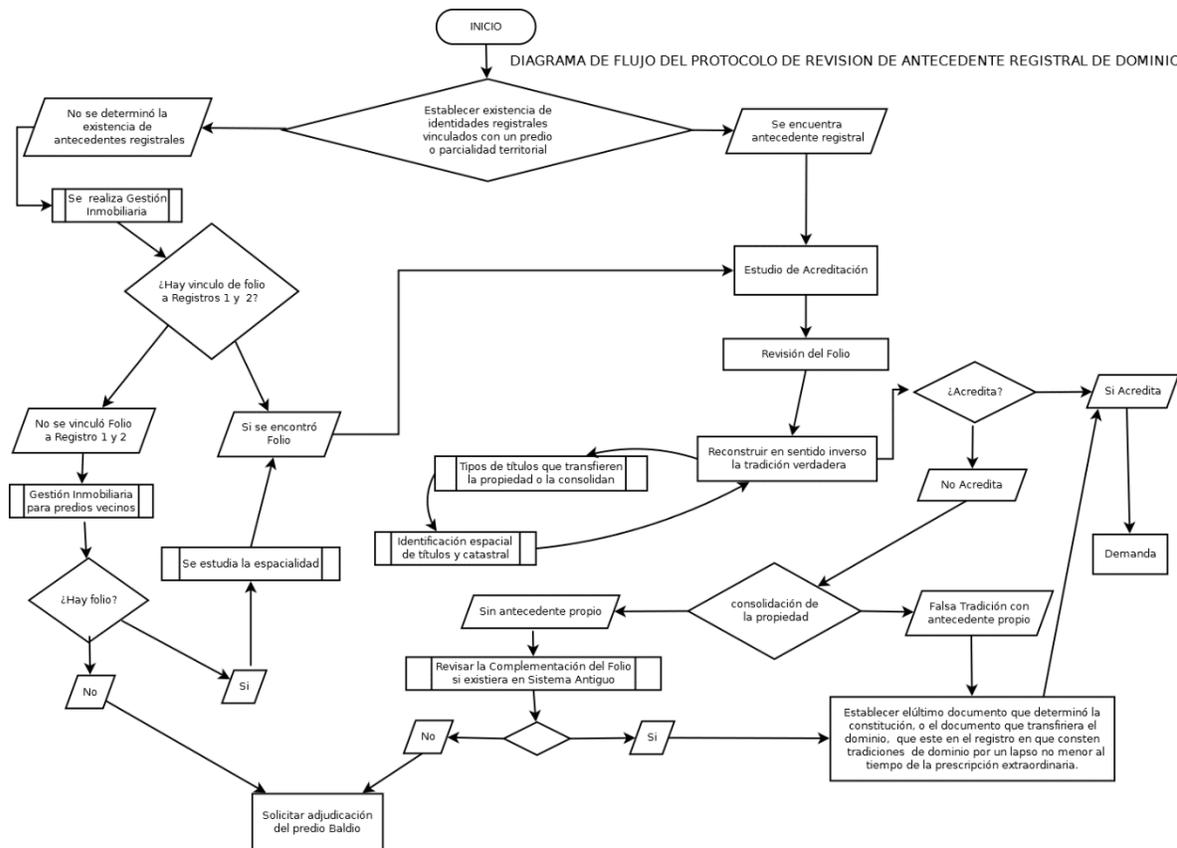


Diagrama de flujo del protocolo de revisión de antecedentes registrales de dominio

Primer paso es establecer si existen vinculados con un predio o parcialidad territorial, identidades registrales (sistema nuevo y antiguo)

Actividades

- Revisión de información de títulos allegada
- Gestión inmobiliaria⁸

⁸ **GESTIÓN INMOBILIARIA O CATASTRAL:** Revisión del polígono catastral, determinación del perímetro colindante, posible traslape de información catastral a través de herramientas catastrales y registrales, vinculando la aparición de FMI a la georreferenciación señalada en la cédula catastral, identificando posibles titulares señalados. Revisar información a nombre de las personas posibles titulares de los predios colindantes, o del área estudiada.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

- Revisión de certificaciones de oficina de registro

SE ENCUENTRA ANTECEDENTE REGISTRAL.

Existen identidades registrales que no reflejan dominio consolidado, éstas dan cuenta de un momento en el que se podía dar la apertura de folio de matrícula que reflejaban solamente la posesión inscrita, y que aún están abiertos, es decir la apertura y existencia de matrícula inmobiliaria no siempre está sustentada en un acto o título constitutivo, traslativo o declarativo del derecho real de dominio, estos casos deberían ser objeto de actuación registral para su corrección, ya sea trasladando las anotaciones al folio de matrícula que refleje el dominio pleno sobre el predio, sobre el que se inscribió la posesión o sí éste no existiera con su identificación en su dominio como un terreno baldío de la nación.

Respecto a la posesión hay que precisar que ésta es un hecho, no un derecho, y los actos que versen sobre ella no están sujetos a registro de acuerdo con el artículo 2º del Decreto Ley 1250 de 1970.

Actividades

Consolidar el antecedente registral:

Lo primero que se debe tener de base, es la información registral completa es decir, la reflejada en el folio de matrícula actual como en la complementación que identifica el sistema antiguo, si existiera, al igual que de los folios de los que se desagregó hasta completar el registro consolidado existente.

- Revisión del sistema nuevo,
- Revisión del sistema antiguo

Reconstruir en sentido inverso la tradición real:

Segunda actividad es revisar en sentido inverso la tradición y se establece la línea de la misma, con la identificación del instrumento que determinó nacimiento o mutación de la misma (importante identificar claramente qué son TÍTULOS y de éstos cuáles son originarios y derivados, así como el MODO, tanto originarios como derivados. v.gr la calificación)

- Tipos de títulos que transfieren la propiedad o la consolidan
- Identificación espacial y catastral de los títulos

Establecer si el dominio está consolidado, o si se está en presencia de la Falsa tradición sin antecedente propio:

Se identifican dos situaciones: el registro reflejado señala la consolidación de la propiedad o no, éste último es la llamada Falsa tradición un falso amigo que debe estar identificado, primero si corresponde a la de antecedente propio con propiedad efectiva, o segundo cuando se trata la falsa tradición sin antecedente

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

propio, cuya identidad registral completa solo refleja derechos de posesión, u otros que no constituyen dominio:

- Sin antecedente propio, la situación igual, es enviar a titulación de baldíos y solicitar a registro la corrección de la identidad registral para que figuren a nombre de la Baldío Nación – ANT.
- LA **FALSA TRADICIÓN**: con antecedente propio, se les trata al igual con el que refleje pleno dominio actual, es decir, se debe establecer ese último documento que determinó la constitución (si fuese originario el título), o el documento que transfiriera el dominio, que esté en el registro en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor al tiempo de la prescripción extraordinaria.

Nota: Esto anterior implica identificar que estos títulos, sí sean de aquellos que transfieren dominio y en ese sentido se requiere una apreciación sobre la calificación realizada por el registro. Si un título inscrito, se calificó por el registro como pleno dominio, pero de su literalidad no se deriva que traslada efectivamente el dominio, ya sea porque no lo evidencia o no podía legalmente realizarlo, se debe considerar una falsa tradición, a pesar de la calificación del registro y continuar con la búsqueda de antecedente de dominio consolidado, que si no se establece exige el tratamiento de aquellos de falsa tradición sin antecedente propio y estaríamos frente a un baldío.

Identificación de derechos de dominio vinculados con una parcialidad territorial específica.

Cuando se analiza en términos técnicos la propiedad, se hace relación al estudio de los documentos base del establecimiento de la misma, que no son otros que los títulos y su registro, es decir, el conjunto de instrumentos públicos que identifican derechos reales principales de dominio y propiedad, que estén reflejados en el registro completo (sistema antiguo y folio real).

De esta manera a partir del estudio del Registro del dominio consolidado (el actual y su complementación), el cual identifica la existencia o no del registro antiguo, es decir el de libros, en el entendido que el registro es único, en términos del sistema antiguo y de folio real, inaugurado con el estatuto registral de 1970 (Ley 1250).

PREDIOS SIN ANTECEDENTES REGISTRALES:

Cuando de la información que adelante la prescripción no se establece la existencia inicial de identidades registrales, se debe adelantar una labor de búsqueda.

1. **Se deben adelantar labores de gestión inmobiliaria y registral, sobre el predio que permita identificar identidades de registro, en la parcialidad territorial objeto de la intervención:**

Respecto al primer caso, obedece al ejercicio de identificación técnica, que mediante la revisión de los datos catastrales vinculados con los polígonos establecidos por estas autoridades, se hace posible encontrar identidades registrales vinculadas con los mismos.

	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Esta revisión, se adelanta con base en la información pública de catastro que identifica, sobre cada polígono predial reconocido, la información jurídica de soporte del predio, y su identidad registral, si la tuviere.

Esta revisión catastral, debe agotar la revisión de Registros uno y dos que den cuenta de la forma de conformación de la conservación catastral existente.

Esta identificación, sí establece la existencia de identidades registrales vinculadas, debe ser **el inicio del estudio de títulos pertinentes**, para poder confirmar la existencia o no de propiedad en una determinada parcialidad territorial.



Ilustración 1. Verificación de Registros 1 y 2

2 – No se encontró información de registro y títulos vinculados con la identidad catastral establecida, entonces se revisará la información inmobiliaria de los predios colindantes:

Si no se encuentra información registral vinculada con la identidad catastral, se debe realizar el mismo procedimiento descrito en el punto anterior, sobre los predios colindantes, en búsqueda de identidades de registro.

Si se encuentra un antecedente de dominio en los predios colindantes, se pasa a estudiar si éste está vinculado en su antecedente, con un predio de mayor extensión, con antecedente de dominio, en el cual se puedan identificar titulares de derecho de propiedad contra los que se pueda accionar.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

En este sentido, es importante la reconstrucción de la espacialidad del predio de mayor extensión, para vincularlo con la del área de interés en el proceso de prescripción adquisitiva, la cual debe abarcar la parcialidad territorial del predio objeto de formalización.

Si encuentra que existen antecedentes registrales sobre el predio objeto de formalización, o se encontró un predio de mayor extensión con antecedentes de dominio registrado que abarca el predio.

PREDIOS CON ANTECEDENTES REGISTRALES:

Es así, que para acercarse a la identificación de propiedad en una parcialidad territorial, como primera medida se debe establecer si se cuenta con antecedentes registrales, en el caso de que existan se pasa a realizar la identificación de lo que refleja el registro y a la reconstrucción de las líneas de tradición en sentido inverso, junto con la revisión de las calificaciones que haya hecho la función registral, de la siguiente manera.

Cuando se estudien los documentos de registro, se debe ser respetuoso de los principios que determinan la función y actividad del registro y que dan cuenta de su validez y legalidad como lo son:

Artículo 3° Ley 1579 de 2012 “(...) Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

*a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte la interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.*

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

*b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;*

*c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;*

*d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*

*e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;*

*f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble, salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.”*

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Sistema moderno de folio de matrícula:

El sistema moderno de folio, está representado en la expresión del medio magnético, el cual se expresa en el certificado actual, que refleja anotaciones en sentido cronológico progresivo, y conforma el reflejo integral de la identidad y afectaciones del predio, según lo depositado en registro. Esta representación está obligada a reflejar al menos veinte años de tradición, y este folio actual ha tenido dos expresiones.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CHOCONTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 154-1883

Impreso el 09 de Diciembre de 2010 a las 12:54:11 p.m.
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 154 CHOCONTA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MACHETA VEREDA: SAN BERNABE
FECHA APERTURA: 15-10-1977 RADICACION: 77-1517 CON: ESCRITURA DE: 22-10-1977 COD CATASTRAL: 2542600010003351000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 00-1-003-321

DESCRIPCION: CABDA Y LINDROS
LOTE CON EXTENSION DE 6 HA.4000 M2. ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, LINDA CON LA VEREDA DE GUINA; POR EL ORIENTE, LINDA CON TIERRAS DE CARLOS SANABRIA; POR EL SUR, LINDA CON TERRENOS DE MANUNEL GUALTEROS; Y POR EL OCCIDENTE, LINDA CON LOS CERROS O PEÑA DE LOS MORROS Y ENCIERRA.

COMPLEMENTACION:
MARTIN CALDERON JOSE DE JESUS ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PRADO PARRA MARCO ANTONIO SEGUN ESCRITURA NUMERO 94 DE 4 DE MAYO DE 1.973 NOTARIA DE MACHETA, POR \$12.000.00, REGISTRADA EL 25 DE JULIO DE 1.973 AL LIBRO 1, TOMO 2, FOLIO 369 PARTIDA 829. PRADO PARRA MARCO ANTONIO ADQUIRIO POR COMPRA A MORENO GUALTEROS MANUEL SEGUN ESCRITURA NUMERO 206 DE 28 DE ENERO DE 1.971 NOTARIA 7. DE BOGOTA REGISTRADA EL 24 DE FEBRERO DE 1.971 AL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 207 PARTIDA 188. MORENO GUALTEROS MANUEL ADQUIRIO POR PERMUTA CON CAMELO LUIS ALBERTO SEGUN ESCRITURA NUMERO 1024 DE 12 DE MARZO DE 1.963 NOTARIA 9. DE BOGOTA, POR \$25.000.00, REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DE 1.963 AL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 406. PARTIDA 622. CAMELO LUIS ALBERTO ADQUIRIO POR COMPRA A VELOZA GUERRERO CARLOS SEGUN ESCRITURA NUMERO 1729 DE 21 DE ABRIL DE 1.954 NOTARIA 7. DE BOGOTA, POR \$3.700.00, REGISTRADA EL 30 DE JUNIO DE 954 AL LIBRO 1, TOMO 2, FOLIO 362 PARTIDA 1.098.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL
1) LOTE BUENAVISTA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
22007

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 15-10-1977 Radicacion: 1517
Doc: ESCRITURA 93 del: 22-10-1977 NOTARIA de MACHETA VALOR ACTO: \$ 10.000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA, MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARTIN CALDERON JOSE DE JESUS
A: MARTINEZ AVEDAÑO JESUS

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-10-1996 Radicacion: 1794
Doc: OFICIO SN del: 30-09-1996 JUZGADO PCD. MUNICIPAL de MACHETA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO (MEDIDA CAUTELAR) NATURALEZ Y N. OFICIO CIVIL (SIC) DE LA FE PUBLICA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORJUELA C. NESTOR
A: MARTINEZ AVEDAÑO JESUS

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 26-01-2010 Radicacion: 2010-142
Doc: OFICIO 559 del: 16-12-2009 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de MACHETA VALOR ACTO: \$
Se cancela la anotacion No. 2.

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORJUELA CASTRO NESTOR
A: MARTINEZ AVEDAÑO JESUS

Ilustración 2. Folio de Matrícula Inmobiliaria en el sistema moderno (electrónico)

Una primera expresión de éste, lo fue el del sistema de la cartulina de columnas, que identificaba al igual el conjunto de condicionamientos de identidades, y realidad jurídica y espacial del predio, según Decreto-Ley 1250 de 1970, reemplazado por Ley 1579 de 2012, en el primero, el folio de matrícula inmobiliaria constaba de seis secciones o columnas, cuya primera columna, se destinaba para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, como la prescripción adquisitiva de dominio, la sucesión por causa de muerte, la ocupación, la accesión y la tradición.

	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017



Ilustración 3. Folio de Matrícula Inmobiliaria en el Sistema de Columnas.

Es posible que un inmueble ingrese a la vida registral actual, es decir de folio real magnético, tomando como punto de partida, títulos contentivos de negocios jurídicos que no trasfieran el dominio y propiedad, pero que ésta esté expresada y en ese sentido es válida, a partir de la unidad del registro en los libros del antiguo sistema que le den sustento como antecedente registral de domino.

Si se identifican antecedentes registrales, se debe pasar a la reconstrucción inversa de la tradición, revisar posibles folios matrices y consolidar la información registral; esto es obtener la información consolidada de registro, en su conjunto u obtener la certeza de la inexistencia del mismo. Así, anotando las líneas de transferencia de dominio, con sus titulares, desde el último registro hacia las anotaciones anteriores, hasta agotar las inscripciones existentes que identifiquen titulares, títulos y modos de adquisición.

Lo anterior, da cuenta de la construcción de una cadena en sentido inverso de transferencias de dominio, si bien ésta puede no ser completa por falencias o ausencias en el registro, debe dar cuenta de la realidad registral consolidada sobre un predio determinado. En el entendido que el dominio es una solución de continuidad.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Como se ha anotado, la propiedad da cuenta de una serie de documentos públicos de obligatorio depósito y en particular de un documento complejo que está representado en las certificaciones de registro (certificaciones sobre el sistema antiguo y folio real), que debe reflejarlos permitiendo su identificación y posible ubicación.

El caso óptimo, indicaría la reconstrucción completa de la línea de tradición hasta la identificación del título originario, que le dio nacimiento al dominio ajeno en determinada parcialidad territorial. Objetivo de difícil consecución, primera forma de acreditación de la propiedad, a partir de la exhibición del título originario que le dio nacimiento a la constitución de dominio ajeno.

A partir de la dificultad de establecer el dominio consolidado completo, incluyendo el título originario, es que aparece la segunda forma de acreditación que introduce el art 48, validando que la representación, en tradiciones de dominio inscritas en debida forma por un tiempo determinado, son suficientes para acreditar propiedad. En este sentido, se debe entonces realizar la reconstrucción de estas líneas de transferencia que den cuenta del dominio consolidado y reflejado en registro.

Este dominio consolidado parcial, reflejado en el registro, se debe establecer a partir de una lectura e identificación de las anotaciones de registro, que transfieran dominio hasta donde lo refleje, tanto el folio real inmobiliario y las certificaciones del sistema antiguo, analizando cada uno de los instrumentos públicos, es decir títulos identificados.

Esta revisión, debe dar cuenta en la identificación de las líneas de tradición y de la actuación de la función registral, que se plasma en la calificación, que ella hace de los títulos, que es el acto del registro que perfecciona la consolidación del dominio ajeno, frente a terceros y así lo plasma en el documento registral.

Una vez consolidado el registro a estudiar, se revisan las calificaciones realizadas por la función registral y el tipo de título inscrito, si se constituyó o se transfirió propiedad o no, ya sea que ésta esté establecida desde un título originario, o si las cadenas traditicias de dominio debidamente inscritas, son superiores al tiempo de la prescripción adquisitiva de dominio. (Ya sea que luego se constituyan falsas tradiciones con antecedente propio)

En este momento se debe establecer si con la información de registro y catastro revisada, se puede inferir que el dominio se ha consolidado y si es así, se puede adelantar el proceso de formalización vía la prescripción adquisitiva, ante la evidencia de la consolidación del dominio ajeno contra el cual accionar en usucapión.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

El registro ha evolucionado de un sistema de libros, a partir de lo establecido por el Libro No. 43 del Código Civil original, hasta su transformación definitiva con la expedición del Estatuto registral Decreto-Ley 1250 de 1970. Normativamente la reglamentación del Registro pasa por, El título 43 del Código Civil, la Ley 40 de 1932 y las normas que crearon los demás libros, para individualizar la tradición de cada inmueble, todas estas normas, fueron derogadas por el Decreto Ley 1250 de 1970, iniciándose el segundo sistema denominado FOLIO REAL, que tuvo aplicación desde 1978 hasta 1995 y finalmente el tercer sistema denominado FOLIO MAGNÉTICO, adoptado a comienzos de 1995, con el traslado masivo del sistema de folio en cartulina y aun el de las matriculas del antiguo sistema.

Revisión en el sistema antiguo:

Si no se establece la consolidación de la propiedad con la información de la complementación, se debe establecer si existe algún tipo de referencia o identificación a la información, que remita al sistema antiguo de registro, ya sea la referida a las anotaciones, reflejadas en la complementación del folio real de registro, o por la que esté plasmada en los títulos antiguos que transfieran propiedad, y que estén inscritos en registro, como lo impuso el Código Civil en su libro 43 original, que señaló:

ARTÍCULO 2637. El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente los siguientes objetos:

1º) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, de que se ha hecho mención en el capítulo 3, título De la tradición;

2º) Dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los mismos bienes raíces, o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble; y

3º) Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse, haciendo intervenir en su guarda y confección un número mayor de funcionarios y precaviéndolos de los peligros a que quedarían expuestos si la constancia de tales actos, títulos y documentos existiera en sólo una oficina.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

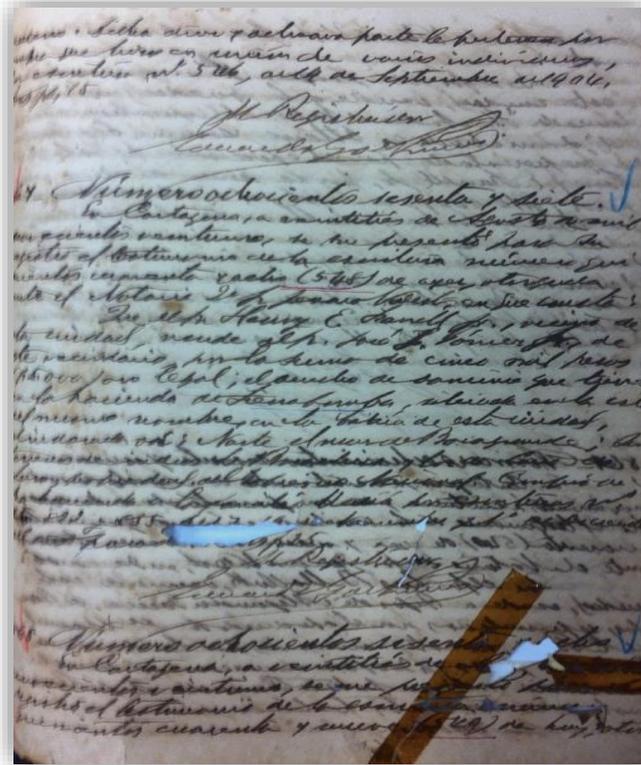


Ilustración 4. Anotación en el Libro Primero de Tradición, Sistema Antiguo

- **La historia y forma de constituirse la tradición del sistema antiguo fue la siguiente:**

La reconstrucción de la tradición en el sistema antiguo, da cuenta de la lectura de los dos primeros libros que constituían: uno el de transferencias efectivas de propiedad y constitución de la misma y el segundo de causas mortuorias, en los que se debe buscar la evidencia de las anotaciones de los instrumentos públicos que transferían el dominio.

Nota: a parte de estos libros, el sistema de registro creo nuevos libros que especializan los archivos de las oficinas de registro, de acuerdo con los actos a registrar, así:

- Libro de Registro de Autos de Embargos (Ley 57 de 1887).
- Libro de Registro de Autos de Demandas Civiles (Ley 57 de 1.887).
- Libro de Registro de Instrumentos Privados, para la inscripción de los documentos de esta clase, que los interesados querían revestir de la formalidad del registro en busca de autenticidad (Ley 39 de 1890).
- Libros Par e Impar de los Libros 1 y 2, creados con el exclusivo fin de agilizar el proceso de

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

inscripción, al poder utilizar simultáneamente dos escribientes para anotar las escrituras según su numeración par o impar (Ley 68 de 1919)

- Libro de Registro de Poderes (Ley 68 de 1919).
- Libros índices de causantes, tradentes, deudores, poderdantes, demandantes, etc. (Ley 40 de 1932).
- Libros índices de causahabientes, acreedores, apoderados, demandados, (Ley 40 de 1932).
- Libro Apéndice de Hipotecas, destinado para la inscripción de gravámenes hipotecarios a favor del Instituto de Crédito Territorial (Ley 85 de 1946).
- Libro de Anotación de Contribuciones de Valorización (Decreto 160 de 1966).
- Libro de Registro de Prenda Agraria (Ley 24 de 1921).
- Libro de Registro de Patrimonio de Familia (Ley 70 de 1931).
- Libro de Registro de Prenda Industrial (Resolución 240 de 1932 de la Superintendencia Bancaria).
-

Títulos originales de origen colonial y republicano.

Los títulos originales ya sean coloniales o de la época republicana, que se evidencien a lo largo de la investigación, correspondiente a las reconstrucciones históricas de dominios establecidos, en cada uno de las zonas de intervención del programa de formalización, para ser títulos eficaces deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Títulos sin reflejo en el Registro:

Partiendo del hecho de que los títulos pierden eficacia, por previa declaración judicial o administrativa que así lo declare, estos son válidos en términos de su literalidad, cumpliendo el principio de legalidad, sin embargo, su validez frente a terceros, como lo señalan las normas actuales, depende de su reflejo en el sistema registral.

Es preciso aclarar, que si bien el título original, pueda no estar reflejado directamente en el registro, actuaciones posteriores (principio transaccional), de negocios jurídicos de transferencia de derechos reales o actuaciones sujetas a registro, que se identifiquen como derivadas del título encontrado, validaran su eficacia y legalidad como prueba de un dominio consolidado respecto a la parcialidad territorial que el describa.

Respecto a los títulos encontrados originarios que no estén reflejados en el registro estos pueden ser sometidos a inscripción, si no existe oposición ni existencia de títulos posteriores válidos y registrados, que impliquen la pérdida de la eficacia de este título anterior, respecto a las parcialidades territoriales que así lo detente, siendo posible que este cobre con valide el establecimiento del régimen privado de propiedad y acreditación de la misma respecto al resto de la espacialidad que no tenga título posterior.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Títulos con Reflejo en el Registro

Si el procedimiento de formalización identifica la existencia de títulos antecedentes inscritos en el sistema antiguo de registro, se adelantará una solicitud identificando la ubicación de este asiento registral, dirigida a la Oficina de Registro respectiva para que se expida la certificación especial de conformidad con el artículo 69 y 70 del estatuto registral.

Lo anterior, debe ser suficiente para adelantar el proceso de pertenencia del programa de formalización, sin embargo, se puede solicitar las siguientes actuaciones registrales, o la apertura del folio real actual o el trasladando de esta anotación en el campo de complementación a la tradición del folio de matrícula inmobiliaria, objeto del procedimiento, que refleja falsa tradición, para que se establezca el antecedente propio de registro del dominio.

Por supuesto el anterior asiento registral del antiguo sistema y el instrumento público que lo soporta, deben contener como mínimo los linderos generales de la zona objeto de formalización y el área aproximada, para que estos mismos linderos y área se incorporen en el folio de matrícula inmobiliaria. Sin la descripción general y aproximada de área y linderos, no será posible su traslado del antiguo sistema a los folios reales actuales identificados.

Documentos de registro que reflejen falsa tradición sin antecedente propio o sin antecedente registral de propiedad privada:

Corresponde a aquellos casos en los que, el único antecedente registral que se observa en el folio de matrícula inmobiliaria, es el de títulos que no transfieren ni constituyen propiedad, reflejado en inscripciones de títulos precarios y/o que están calificados como de falsa tradición sin antecedente propio, o el antecedente registrado de negocios jurídicos que dan cuenta de tradiciones del derecho del dominio completo, que son posteriores a agosto de 1974, sin que se refleje antecedente propio.

Del anterior estudio del documento de registro, hay que establecer si existen anotaciones y registro antiguo, respecto al mismo que dé cuenta de tradiciones de dominio efectivo, o establecer la inexistencia del mismo, según se identifique en los títulos y folios estudiados, como lo señalamos anteriormente.

Casos en los que finalmente se establece que no existe ningún antecedente registral:

Una vez agotada la revisión registral y de gestión inmobiliaria y predial, constatándose la inexistencia de registros vinculados, tanto en el sistema nuevo como en el antiguo, del globo de terreno a estudiar o de un globo de mayor extensión que lo abarque, con la parcialidad territorial se puede presumir la presencia de un terreno de naturaleza baldía.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Síntesis del procedimiento

- No se identifican antecedentes, adelantar una visita a campo que permita, establecer si los ocupantes o reclamantes de derechos de propiedad, tienen algún elemento que permita establecer posibles antecedentes registrales.
 - Si se establece que existen antecedentes, se pasa a reconstrucción inversa de la tradición y revisar posibles folios matrices, y consolidar la información registral.
 - Si se identifica antecedente registral, se pasa a la reconstrucción inversa de la tradición y revisar posibles folios matrices, y consolidar la información registral.
 - Si en definitiva no se identifican identidades registrales, con seguridad se puede sostener que se trata de un bien baldío.

Definiciones básicas y esquema para emprender el estudio de títulos para establecer la naturaleza jurídica de un predio, revisando el folio real actual sobre un predio determinado.

Hay un conjunto de informaciones que configuran el documento complejo, que es el folio de matrícula inmobiliaria y que a partir de una revisión del mismo, debe determinar una hoja de ruta del estudio en profundidad de los títulos y descripción de un predio en particular, y que señalamos a continuación:

Nombre predio o dirección:

Si el predio se identifica con una dirección, debe certificarse el tipo de suelo por la Secretaría de Planeación Municipal, de acuerdo al POT vigente y se debe establecer Departamento y Municipio.

Número de folio de matrícula xxx-0000:

Los tres primeros números que anteceden el guion, obedecen a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como círculo registral (agrupando varios municipios, lo que establece la ubicación espacial del predio) y los números posteriores al guion, son el consecutivo de apertura para el predio (mientras menor el número más antiguo el FMI), Artículo 8 Ley 1579 de 2012.

Fecha de apertura del folio:

Éste determina la antigüedad del folio, no necesariamente de las inscripciones, por lo cual hay que constatar la complementación del mismo.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Documento por el cual se apertura el folio de matrícula:

Este documento sólo establece la base de apertura del folio real y no representa la identificación del documento original de apertura del registro, que puede estar reflejado en el sistema antiguo.

Estado del folio:

Si está Activo o Cerrado, el folio puede estar cerrado cuando el área que identifica pasa a formar parte de un predio identificado con un folio diferente, ya sea por un englobe (la unión de éste con otros predios) o por su total división (segregación, ventas parciales o mutación total del área), o por decisión administrativa o judicial.

Tipo de Predio:

Este puede ser Urbano o Rural, lo cual independientemente de la anotación registral hay que contrastar con los POT municipales, situación que debe ser objeto de verificación.

Área:

Ésta debe estar expresada en el sistema métrico decimal. Tener en cuenta si el área del predio ha sido actualizada o corregida y registrar dicho dato. Si carece de área, los linderos deben permitir identificar el predio, pero si éstos no lo permiten se debe señalar como parte del análisis.

LINDEROS:

Idealmente el Alinderamiento debe ser técnico y georreferenciado a través de coordenadas; sin embargo es necesario como mínimo señalar si se tienen: 1. Los nombres de personas posibles titulares de los predios colindantes, 2. Los folios de matrícula inmobiliaria, 3. Las cédulas catastrales, 4. Las referencias, en este sentido las actas de colindancia son importantes para evitar conflictos respecto a la espacialidad del mismo.

No. Cédula Catastral:

Identificar el Actual y si existe Anterior, o la ausencia del mismo, estudiar las actuaciones de interrelación de catastro y registro que se hubieran adelantado respecto al mismo.

UAF Y ZRH:

De establecer si el FMI, proviene de adjudicación de baldío, (debe establecerse la Unidad Agrícola Familiar, la Zona Relativamente Homogénea o las excepciones legales al régimen) Ley o excepción.

COMPLEMENTACIÓN O CERTIFICADO ESPECIAL. ART. 69 Y 70 1579 DE LA LEY 2012:

Historia de antiguo sistema o traslado de información por creación del folio a 20 años, identifique los nombres de personas posibles titulares del predio y los posibles folios matrices, y el origen del derecho real.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

FOLIO MATRÍZ:

Debe revisarse la existencia de uno o varios folios de matrícula, que generaron la apertura del FMI objeto de estudio.

ANOTACIONES:

Debe señalarse, respecto a cada una de las anotaciones que reflejen constitución, transferencia o afectaciones de derechos reales principales, lo siguiente:

1. El acto jurídico, documentos que soportan cada transferencia, las partes del acto.
2. Sólo deben enlistarse las anotaciones vigentes (constatando en la totalidad de la literalidad del folio las cancelaciones de asientos registrales existentes).
3. Medidas cautelares, gravámenes y limitaciones.
4. Salvedades o Correcciones en las anotaciones. (estas señales pueden anular anotaciones aparentemente vigentes).
5. Se debe revisar el tipo de calificación⁹ sobre el instrumento registrado establecido en la denominación y código registral adoptado por parte de la respectiva ORIP¹⁰
6. Determinar si los títulos, y/o actos jurídicos referidos, pueden transmitir o constituir propiedad.¹¹

Folios segregados:

Describir el historial traditicio de cada uno y todos los segregados si es un folio matriz.

9 CALIFICACIÓN: Es el examen del documento que hace el funcionario de registro competente para esta finalidad, con el fin de determinar si el título reúne las condiciones exigidas por la ley para ser inscrito.

10 La función Registral tiene como núcleo la calificación del instrumento público, que se registra y que determina el perfeccionamiento del dominio al cumplir con la obligación del modo, esta calificación se expresa en códigos cuyo establecimiento está a cargo de la autoridad pública de Registro, y que ha mutado en el tiempo.

11 Como lo expresan los Códigos registrales que son la expresión de la calificación registral y que entre otros puede reflejar una serie de actos de afectación del dominio como por ejemplo: "acta entrega de inmuebles a entidad.- adjudicación baldíos -adjudicación baldíos en propiedad colectiva a comunidades negras - adjudicación baldíos resguardos indígenas - adjudicación de bienes vacantes - adjudicación de la cosa hipotecada - adjudicación en remate - adjudicación en sucesión - adjudicación liquidación de la comunidad - adjudicación liquidación sociedad comercial - adjudicación liquidación sociedad conyugal - adjudicación liquidación sociedad patrimonial de hecho - adjudicación por expropiación - adjudicación sucesión partición adicional. - adjudicación unidad agrícola familiar -- UAF - adquisición por absorción de acciones y patrimonio de entidades financieras. - aporte a sociedad - aporte de subsidio en especie - caducidad administrativa. - cesión a título gratuito de bienes fiscales. - cesión de bienes obligatoria. - cesión de contrato. - cesión obligatoria de zonas con destino a uso público. - compraventa. - compraventa parcial.- consolidación de dominio pleno - .- constitución de fiducia mercantil. - dación en pago.- dación en pago obligatoria. - declaración judicial de pertenencia - declaratoria de nulidad de escritura pública. - declaratoria de propiedad pública sobre zonas de cesión obligatoria gratuita - declaratoria recuperación titularidad de bien expropiado. - declaratoria simulación de contrato.- decreto de posesión efectiva - destinación definitiva. - donación. – escisión. - expropiación por vía administrativa. - expropiación por vía judicial. - extinción del derecho de dominio privado. - fusión. - permuta. - prescripción agraria. - ratificación contrato. - recuperación parcial titularidad bien expropiado. - recuperación total titularidad bien expropiad - reivindicación - resciliación - rescisión contrato - resolución contrato. - restitución fideicomiso civil - restitución en fiducia mercantil - reversión del baldío - revocación adjudicación baldíos en propiedad colectiva a comunidades negras. - revocatoria administrativa - revocatoria concursal. - revocatoria judicial.- revocatoria voluntaria - título de minas con antecedente registral – transacción - transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil. - transferencia de dominio por solución o pago efectivo. - transferencia de dominio a título de leasing habitacional de vivienda familiar. - transferencia de dominio a título de leasing habitacional de vivienda no familiar. - titulación por saneamiento contable. - entrega anticipada de cesiones. - saneamiento titulación.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Protección colectiva:

Anotar el número y fecha de la resolución, instancia que la expide y fecha de radicación.

Protección Individual:

Indicar el tipo de documento, fecha de expedición y radicación.

- RUPTA
- Acto administrativo de la UAEGRTD o FALLO JUDICIAL de Restitución de Tierras.

TESAUROS:

- **DOMINIO**, es el concepto jurídico que indica el derecho de propiedad sobre una extensión territorial.
- **MODO**: concreción de esa finalidad mediante la entrega legal del objeto del negocio jurídico, entrega que se cumple con el registro del documento respectivo, de acuerdo a cada uno de los modos que transfieren dominio.
- **TÍTULOS DE PROPIEDAD**: son los documentos públicos que establecen o transfieren la propiedad, los principales, son las adjudicaciones administrativas de la propiedad, escrituras Públicas, sentencias Judiciales, etc.
- **TÍTULO ORIGINARIO**: son los documentos públicos que dan origen a la propiedad, en la actualidad solo pueden serlo las adjudicaciones de la AUTORIDAD DE TIERRAS, pero existen de acuerdo a la época diversos tipos de documentos ,que dan cuenta del nacimiento de la propiedad sobre un predio.
- **ESCRITURA PÚBLICA**: es un documento o instrumento que contiene los actos jurídicos, declarados por las personas ante el notario con el lleno de los requisitos exigidos en la ley para cada caso, que deben ser insertados en el protocolo de la notaría.
- **TRADICIÓN**: es uno de los modos de adquirir del dominio y que representa la solución de continuidad de la transferencia de propiedad, que da cuenta de la cadena de transmisiones de estos derechos.
- **POSESIÓN**: es el derecho que se tiene sobre una extensión de terreno producto de su control físico, independiente de la validación documental de la presencia en ese territorio que debe tener establecido el dominio privado.
- **OCUPACIÓN**: se reputa así el control y presencia de un particular que controla una extensión territorial de carácter baldío, que no genera derechos en términos de la posesión, y que solo genera derechos a los que la ley califica como sujetos de Reforma Agraria.
- **POLÍGONO PREDIAL**: identificación cartográfica de catastro de cada predio en su espacialidad y alinderamiento.
- **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA**: Identificación pública de un predio que da cuenta de los titulares de derechos reales del mismo y de sus afectaciones.
- **CÉDULA CATASTRAL**: referencia numérica de la identificación catastral de un predio que debe dar cuenta de la identidad espacial del mismo.

 <p>Agencia Nacional de Tierras <small>JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</small></p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

- **DERECHOS REALES.** Relación jurídica entre las personas y un objeto, así se identifica, la asignación de derechos de propiedad.

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS BÁSICAS:

- CÓDIGO FISCAL LEY 110 DE 1992
- LEY 200 DE 1936.
- LEY 135 DE 1961
- LEY 160 DE 1994
- DECRETO 1071 DE 2015
- SENTENCIA T-488/14 NUEVE (9) DE JULIO DE DOS MIL CATORCE (2014).
- Misión Rural Incoder Pensar La Tierra Julio De 2013
- Liliana Ramos Rodríguez, Nyrian Angélica Ubaque. Revista De La Facultad De Ingeniería. Universidad De Los Andes No 19 La Proyección Del Catastro En Colombia Pág. 139 - 148
- Incoder Tierra Y Vida. Cartilla Mecanismos De Acceso A Tierras Y Procesos Agrarios Ley 160 De 1994 Convenio 699
- Peña Huertas, R. P., Parada Hernández, M. M., Zuleta Ríos, S. (2014). La Regulación Agraria En Colombia O El Eterno Déjà Vu Hacia La Concentración Y El Despojo: Un Análisis De Las Normas Jurídicas Colombianas Sobre El Agro (1991-2010). Estudios Socio-Jurídicos, 16(1), Pp. 123-166. Doi: Dx.Doi.Org/10.12804/Esj16.1.2014.03
- Hector O. Noejovich El Régimen De Bienes En La América Precolombina Y El Hecho Colonial Serie Documentos De Trabajo Octubre, 1992 N 106 Clacso
- Ots Capdequi José María “El Derecho De Propiedad En Nuestra Legislación De Indias”. En: Estudios De Historia Del Derecho, Español En Las Indias. Ed. Minerva, Bogotá.
- Política De Desarrollo Agrario Integral Publicado: Septiembre 24 <https://www.mesadeconversaciones.com>. Borrador Conjunto
- Superintendencia De Notariado Y Registro Incoder. Instrucción Conjunta No. 13 De Noviembre De 2014 Sentencias De Declaración Judicial De Pertenencia Sobre Terrenos Presuntamente Baldíos Y Acciones A Seguir. Cumplimiento Sentencia T- 488 De 9 De Julio De 2014
- Contraloría General De La Nación. Informe De Actuación Especial (Aces) Sobre El Instituto Colombiano De Desarrollo Rural –Incoder-. Actuación Especial Sobre La Acumulación Irregular De Predios Baldíos En La Altillanura Colombiana (Año 2012) No. 0068 De Febrero De 2014
- Oxfam Informes De Investigación Divide Y Comprarás Una Nueva Forma De Concentrar Tierras Baldías En Colombia Septiembre De 2013. Oxfam Gb, Oxford, Ox4 2jy, Reino Unido
- Tobar, J. (2014). Aproximación General A La Acción De Extinción Del Dominio En Colombia. *Revista Civilizar Ciencias Sociales Y Humanas*, 14(26), 17-38.
- Superintendencia De Notariado Y Registro Circular 360 Agosto De 2014 Orientación con Relación Al Inciso 14 Del Artículo 72 De La Ley 160 De 1994, Y A La Inscripción De Las Obligaciones A Las Que Quedan Sometidos Los Adjudicatarios De Terrenos Baldíos Y Sus Posteriores Adquirentes

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS FUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

- Comisión Nacional De Reparación Y Reconciliación Área De Memoria Histórica Línea De Investigación Tierra Y Conflicto El Despojo De Tierras Y Territorios. Aproximación Conceptual 2009
- Ley Modelo Sobre Extinción De Dominio Programa De Asistencia Legal Para América Latina Y El Caribe - Laplac Bogotá, D.C. 2011
- Amnesty International Ltd Un Título De Propiedad No Basta: Por Una Restitución Sostenible De Tierras En Colombia 2014
- *Procuraduría General De La Nación Delegada Para Asuntos Ambientales Y Agrarios Reflexiones Sobre El Incoder Y La Institucionalidad Agraria En Colombia Informe Preventivo 2015*
- Centro Nacional De Memoria Histórica. La Política De Reforma Agraria Y Tierras En Colombia. Esbozo De Una Memoria Institucional. Bogotá: Imprenta Nacional, 2013.
- Manuel Ramos, Yesid Castro Y Eduardo Noriega Los Procedimientos Administrativos Agrarios: Fines, Limitaciones Y Propuestas Para Su Fortalecimiento Documento De Trabajo Usaid 2013
- Restrepo, Juan Camilo. Política Integral De Tierras. Un Viraje Trascendental En La Restitución Y Formalización De La Propiedad Agraria. Bogotá: Ministerio De Agricultura Y Desarrollo Rural. (2011).
- SNR. Concepto número 14636 de 2004 agosto 24 Falsa tradición y sexta columna

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES:

Ilustración 1. Verificación de Registros 1 y 2.....	18
Ilustración 2. Folio de Matrícula Inmobiliaria en el sistema moderno (electrónico)	20
Ilustración 3. Folio de Matrícula Inmobiliaria en el Sistema de Columnas.	21
Ilustración 4. Anotación en el Libro Primero de Tradición, Sistema Antiguo.....	25

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

ESTUDIO PRELIMINAR ESQUEMA DE REVISIÓN DE FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA			
NOMBRE PREDIO O DIRECCIÓN 1.1			
Número de folio de matrícula 1.2			
Fecha de apertura del folio 1.3			
Documento por el cual se apertura el folio de matrícula 1.4			
Estado del folio 1.5	Activo ()	Cerrado ()	
Tipo de Predio 1.6	Urbano ()	Rural ()	
Ubicación del predio:	Departamento:		Municipio:
	Corregimiento:		Vereda/Paraje:
Área métrica del predio en registro 1.7	Actualizada o corregida:(indicar la fecha del dato si es posible)	Anteriores: (indicar la fecha del dato si es posible)	
LINDEROS 1.8	NORTE: SUR: ESTE: OESTE:		
No. Cédula Catastral 1.9	Actual:	Anterior:	
Área métrica del predio de acuerdo a Información del IGAC. 1.10	Coincide con el área registral SI() NO()		
COMPLEMENTACIÓN 1.11			
ANOTACIONES VIGENTES FMI 1.12			
Medidas cautelares, gravámenes y limitaciones 1.13			
Salvedades o Correcciones en las anotaciones 1.14			

 <p>Agencia Nacional de Tierras JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</p>	GUÍA	REVISIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO O PROPIEDAD PARA LA DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES	CÓDIGO	SEJUT-G-001
	PROCEDIMIENTO	GESTIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA RURAL	VERSIÓN	1
	PROCESO	SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	20/12/2017

Folios segregados ^{1.15}	
PROPIETARIO () POSEEDOR () OCUPANTE () TENEDOR () /a/os actual/es	
Protección colectiva ^{1.16}	
Protección Individual ^{1.17}	
Acto administrativo de la UAEGRTD o FALLO JUDICIAL de Restitución de Tierras	

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Fecha	Versión	Descripción
20/12/2017	01	Primera versión del documento.

Elaboró: Mario Fernando Garzón	Revisó: Leonardo Fidel Guerra Acero	Aprobó: Juan Camilo Sánchez Rodríguez
Cargo: Contratista Dirección de Gestión Jurídica de Tierras	Cargo: Contratista de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica	Cargo: Director de Gestión Jurídica de Tierras
Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO

La copia, impresión o descarga de este documento se considera COPIA NO CONTROLADA y por lo tanto no se garantiza su vigencia.

La única COPIA CONTROLADA se encuentra disponible y publicada en la página Intranet de la Agencia Nacional de Tierras.