

ABC

Dirección de

Gestión Jurídica de Tierras

1.

¿Los planes de formalización a la medida siguen vigentes dentro de la ANT?

- > **SI.** Es una estrategia interna, en la cual se **planea su intervención previo a un diagnóstico con el fin de lograr la maximización en el saneamiento de la falsa tradición y titulación de la posesión de la propiedad rural** de una manera más amplia que permita la optimización de los recursos invertidos en zonas donde no se han implementado los planes de ordenamiento social de la propiedad. **Esta estrategia se adelanta en veredas, corregimientos, predios de mayor extensión y/o geográficamente agrupados** con el fin de formalizar de manera eficiente y eficaz, focalizando al máximo la intervención en áreas que permitan mínimos análisis y ajustes de información, así como comprobación en campo, en contraposición de una mayor atención de campesinos o pobladores rurales con formalización de sus predios rurales.

2.

¿Cuáles son las etapas del proceso de formalización de la propiedad y qué estudios requieren?



Conforme el artículo 60 del Decreto Ley 902 de 2017, los asuntos de formalización se tramitan a través del procedimiento único el cual se compone de dos fases:

Fase administrativa, compuesta por las siguientes etapas:

a. **Etapa preliminar**

Esta etapa comprende las siguientes actividades:

Visita predial y recolección de insumos

Allí se recaba la información física y jurídica de los predios a intervenir y se identifican los sujetos de ordenamiento social de la propiedad.



Se conforman los expedientes

Se abren los expedientes y se incorpora la **información documental recolectada en la implementación de los planes** de ordenamiento social de la propiedad rural; si el proceso se inicia por demanda, se incorpora la documentación aportada por el solicitante si es a petición de parte o por autoridad competente.

Informe Técnico Jurídico - ITJ

Allí se consigna la **información física, jurídica, registral y catastral del predio a formalizar.** En este documento se analiza la naturaleza jurídica del predio, la condición del poseedor, las conclusiones técnicas relacionadas con la ubicación, linderos y se determina si es procedente iniciar o no el proceso de formalización. **Si el ITJ concluye que no se configuran los supuestos de hecho o de derecho para iniciar la formalización,** se emite un acto administrativo que ordena no dar inicio al procedimiento y se procede al archivo; este acto es susceptible de reposición y apelación.

b. Etapa de apertura

Cuando el ITJ establece que se cumplen los supuestos de hecho y de derecho para dar inicio al Procedimiento Único del asunto de formalización, **se expide un acto administrativo de apertura. En este, se identifica física y jurídicamente el predio a formalizar**, se identifica la naturaleza privada del predio, se analiza y describe el acervo probatorio recopilado en la etapa preliminar, se identifican los titulares de derechos reales, se ordena remitir solicitud a la Unidad de

Restitución de Tierras para que informe **si el predio se encuentra asociado a alguna solicitud de restitución de tierras o protección de derechos patrimoniales** que se encuentre pendiente de decisión; este acto es notificado a terceros indeterminados, comunicado a terceros y al Ministerio Público y se ordena la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria para la respectiva publicidad.



Duración:
Traslado de **10** días.

c. Etapa o periodo probatorio

Si las partes o terceros solicitan **practicar pruebas y/o se presentan oposiciones**, se emite acto administrativo de apertura del **periodo probatorio por el término de 30 días hábiles prorrogables por otros 30 días.**

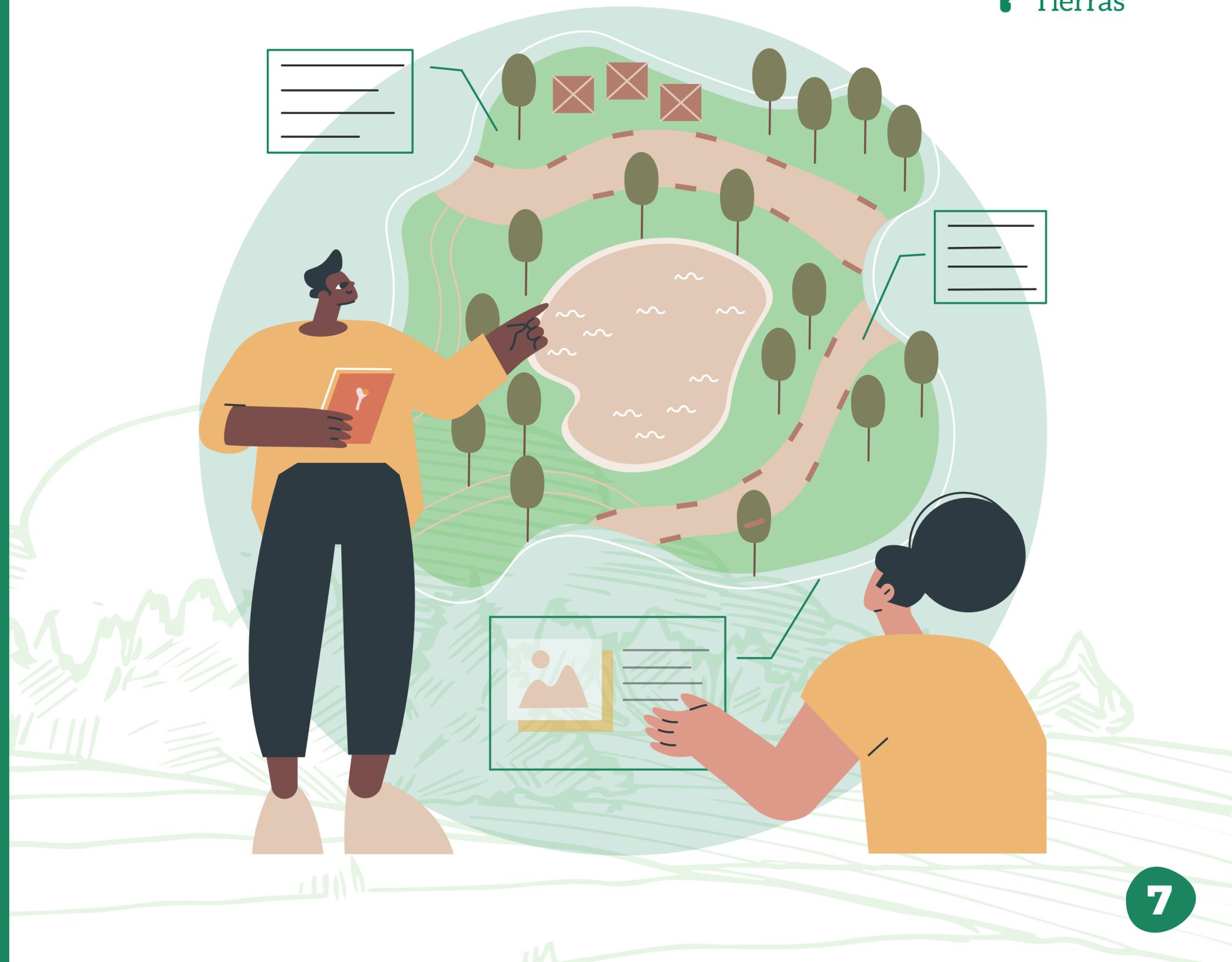
Si por el contrario no comparecen, no se presentan oposiciones y se establece que se cuenta con el acervo probatorio suficiente recopilado en la etapa preliminar, se puede prescindir del periodo probatorio.

d. Etapa de exposición de resultados

En esta audiencia **se presenta el mapa general de los predios visitados**, con el fin de que se indique sí las partes están o no de acuerdo con el levantamiento predial, los linderos, el área y el cumplimiento de la función social y ecológica y social de la propiedad, como también se podrá suscribir actas de colindancias. Para los **municipios que no se encuentren en zonas focalizadas**, se omite esta etapa conforme al artículo 61 del D.L. 902 de 2017.

**e. Etapa de decisiones
y cierre administrativo**

De nuevo, se identifica física y jurídicamente el predio. Si se presentan oposiciones se pronuncia al respecto, se declara la formalización del predio privado en beneficio del poseedor y se ordena la inscripción en folio de matrícula. Este acto es notificado a las partes e intervinientes.



Fase judicial:

Solo aplica cuando se presentan oposiciones en la fase administrativa de los procesos.

Ruta lógica formalización vía administrativa



3.

¿Qué es un DPAP?



→ Era Documento Preliminar de Análisis Predial, en el cual se consignaba la información catastral y registral de los inmuebles, se determinaba de manera tentativa la situación física, jurídica y de - tenencia de los predios. Con este documento se daba apertura al expediente, y fue derogado por la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

4.

¿Cómo se puede acreditar *la propiedad privada* según el Art. 48 del D.L. 902?

La acreditación de la propiedad privada sobre bienes inmuebles en Colombia es un asunto reglado por lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el cual establece:



“(…) A partir de la vigencia de la presente Ley, 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. (…)”.



De la lectura de este apartado normativo, puede extraerse que existen dos formas a través de las cuales una persona puede comprobar que un predio salió del dominio del Estado y tiene la connotación de propiedad privada. A continuación, se detallan:

4.1

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

En el contexto de la acreditación de propiedad privada sobre un bien inmueble, este título **consiste en el acto jurídico mediante el cual el Estado, en su carácter de persona jurídica, se desprende del dominio de determinada extensión territorial que le pertenecía y lo transfiere a una persona natural o jurídica de derecho privado.** Actualmente, el título originario expedido por el Estado por excelencia es la Resolución de Adjudicación de Baldío que expide la Agencia Nacional de Tierras en

virtud de las funciones conferidas por la **Ley 160 de 1994 y el Decreto Ley 2363 de 2015.** Sin embargo, es posible que otras entidades del Estado **también profieran este tipo de actos administrativos** para las finalidades y de la forma contemplada en la normatividad vigente pertinente, según el caso. Es importante mencionar que este tipo de títulos originarios pueden perder su eficacia legal, entendida esta como aptitud del acto administrativo de producir efectos jurídicos, cuando una autoridad judicial o administrativa declara su pérdida de fuerza ejecutoria.

4.2

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.

A este mecanismo, por su largo nombre, se le ha denominado abreviadamente como **"fórmula transaccional"** y consiste en que, **a falta de título originario expedido por el Estado**, se requiere demostrar una cadena sucesiva de títulos traslaticios de dominio sobre el predio en cuestión, que se hayan debidamente celebrado e inscrito en el

registro inmobiliario con, mínimo, veinte (20) años de antelación a la entrada en vigor de la **Ley 160 de 1994, esto es, antes del 5 de agosto de 1974** si se tiene en cuenta que dicha Ley entró en vigor el 5 de agosto de 1994.

El término de veinte (20) años se debe a que, para agosto de 1994, **el artículo 2532 de la Ley 84 de 1873** (Código Civil Colombiano) estipulaba que el lapso de tiempo necesario para adquirir en virtud de la prescripción extraordinaria era de 20 años. Actualmente, por modificación realizada por el **artículo 6 de la Ley 791 de 2002**, el término se redujo a >>>

diez años. Sin embargo, para efectos de acreditar propiedad privada por fórmula transaccional, en los términos del **artículo 48 de la Ley 160 de 1994**, sigue teniéndose como fecha límite hacia atrás en el tiempo el 5 de agosto de 1974.

Finalmente, **debe recordarse que no basta con la celebración e inscripción de títulos en el registro inmobiliario del predio**, sino que también se requiere que dichos títulos sean de aquellos que trasladan o transfieren el derecho real de dominio. Los títulos traslaticios de dominio son aquellos actos o contratos que transfieren la propiedad de un bien de una persona a otra. Este título no es

el acto que formaliza la tradición (la entrega del bien), sino el documento o contrato que sirve de base legal para dicha transferencia, como puede ser una compraventa, una donación, una permuta, entre otros.

Veamos el siguiente ejemplo:

Juan Benítez compró la finca denominada Mi Terruño Llanero en el año 1970 en una zona rural de los llanos Orientales de Colombia. La compraventa fue protocolizada mediante una escritura pública celebrada en la notaría del pueblo más cercano y esa escritura fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP)



correspondiente al municipio, conforme a la legislación vigente en ese momento, es decir, la compraventa (título traslativo de dominio) fue debidamente celebrada (elevada a escritura pública) e inscrita (en la ORIP).

En 1973, Juan realizó donación de su finca a su hermano Simón Benítez, la donación fue elevada a escritura pública y también fue inscrita en la ORIP correspondiente. Desde esa fecha, Simón ha ejercido su derecho de propiedad sobre la finca, y la ha poseído de manera continua, pública, y pacífica.



Situación en 2024

De acuerdo con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para que la finca de Simón pueda acreditar su propiedad privada a través de fórmula transaccional, se requiere que cumpla con dos cosas clave:

- 1. Tener un título traslativo de dominio inscrito antes del 5 de agosto de 1974:** los antecedentes registrales del predio arrojan que en 1970 el señor Juan Benítez adquirió el dominio de la Finca Mi Terruño Llanero en virtud de escritura pública de compraventa que fue debidamente inscrita. Por lo anterior, se cumple con este requisito.
- 2. Demostrar tradiciones de dominio celebradas e inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994 por un período que cubra el plazo mínimo requerido para la prescripción extraordinaria.** En Colombia, este período es de 20 años para bienes inmuebles (5 de agosto de 1974). En este caso, se tiene que entre 1970 y 1973 se han celebrado e inscrito negocios jurídicos que han transferido efectivamente el derecho de propiedad sobre la finca.

5.

¿Cómo funciona la formalización de la propiedad rural cuando el municipio no está focalizado?

La formalización es igual que en los municipios focalizados para ordenamiento social de propiedad, la excepción es que en los municipios no focalizados se omite la etapa pública de resultados, aunque, si se evidencia que faltan insumos para emitir la decisión de fondo, se podrán realizar audiencias concentradas como se contempla en el parágrafo del **artículo 37 de la resolución No. 2023010000036 del 12 de abril de 2023.**

6.

¿En qué escenarios aplica una recuperación de terreno baldío indebidamente ocupado?

→ Conforme lo dispone el **artículo 38 del Decreto 1465 de 2013**, compilado en el **artículo 2.14.19.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015**, el objeto del procedimiento agrario de recuperación de baldíos indebidamente ocupados es el de “(...) **recuperar y restituir al patrimonio del Estado las tierras baldías** adjudicables, las inadjudicables y las demás de propiedad de la Nación, que se encuentren indebidamente ocupadas por los particulares.”.

Siguiendo lo dispuesto en el **artículo 37 del Decreto 1465 de 2013**, compilado en el **artículo 2.14.19.5.2. del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015**, los siguientes tipos de ocupaciones ejercidas sobre algunos tipos específicos de bienes, serán calificados como **indebidos, y habilitarán la ejecución del procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados:**

- > **X** Las tierras baldías que tuvieran la calidad de inadjudicables de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del **artículo 67 y 74 de la Ley 160 de 1994** y las reservadas o destinadas por entidades estatales para la prestación de cualquier servicio o uso público.
- > **X** Las tierras baldías que constituyan reserva territorial del Estado.
- > **X** Las tierras baldías ocupadas que excedan las extensiones máximas adjudicables, de acuerdo con la Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para cada municipio o región por el Consejo Directivo del INCODER.
- > **X** Las tierras baldías ocupadas contra expresa prohibición legal, especialmente las que corresponden al Sistema de Parques Nacionales Naturales y al Sistema de Áreas Protegidas.

- - -> **X** Las tierras baldías que hayan sido objeto de un procedimiento de reversión, deslinde, clarificación, o las privadas sobre las cuales se declare extinción del derecho de dominio que se encuentren ocupadas indebidamente por particulares.
- - -> **X** Las tierras baldías que hayan sido objeto de caducidad administrativa, en los contratos de explotación de baldíos, que suscriba el INCODER en las zonas de desarrollo empresarial.
- - -> **X** Las tierras baldías que se encuentren ocupadas por personas que no reúnan la calidad de beneficiarios de reforma agraria en los términos previstos en el Capítulo XII de la Ley 160 de 1994.
- - -> **X** Las tierras baldías inadjudicables, reservadas o destinadas para cualquier servicio o uso público, que cuenten con títulos basados en la inscripción de falsas tradiciones.

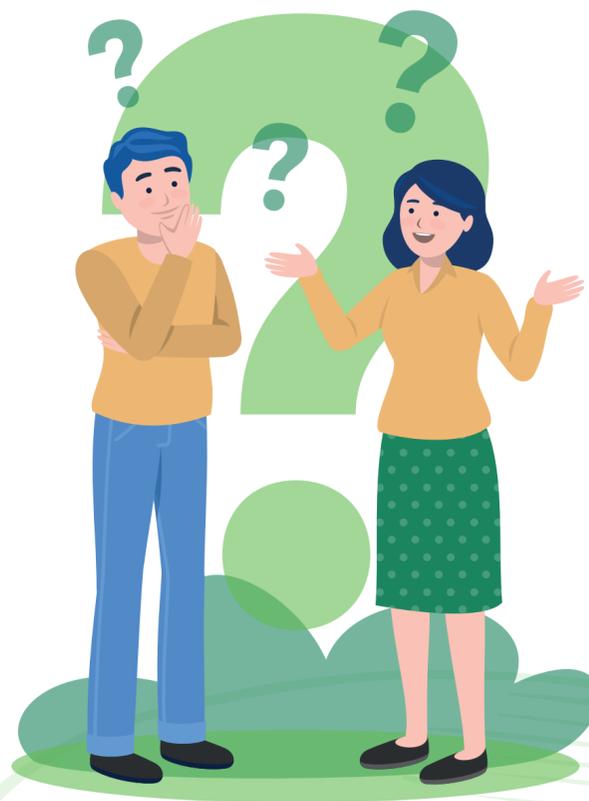
7.

¿Cómo sabe un ciudadano si puede estar en riesgo

de ser declarado

ocupante indebido o segundo

ocupante de terrenos baldíos?



Como se vio en el numeral anterior, **un ocupante indebido de baldíos es aquel que es declarado como tal por la Agencia Nacional de Tierras**, en el marco del procedimiento agrario de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **Caso diferente es el del segundo ocupante**, quien, en el contexto de la restitución de tierras en Colombia, es una persona que ocupa o posee un terreno que fue previamente despojado o abandonado forzosamente por su legítimo propietario (en caso de la propiedad privada) u ocupante (si el predio era baldío), a causa del conflicto armado o la violencia.

Cualquier ciudadano puede elevar consulta directamente ante la Agencia Nacional de Tierras **para saber si ha sido declarado ocupante indebido de baldíos, o si está inmerso en un procedimiento administrativo de este tipo.** La Agencia Nacional de Tierras ha habilitado los siguientes canales de atención por medio de los cuales puede radicar la solicitud:

- - → De manera presencial en cualquiera de los Puntos de Atención de Tierras PAT o Unidades de Gestión Territorial UGT, los cuales podrá consultar en el siguiente enlace:
<https://www.ant.gov.co/puntos-de-atencion-al-ciudadano/>
- - → En el canal telefónico a través de los siguientes números: Línea de Atención al Ciudadano Nacional (+57) 018000-933881, y Línea de atención en Bogotá (+57) 6015185858.
- - → Por medio del correo electrónico **atencionalciudadano@ant.gov.co** e **info@ant.gov.co**
- - → A través de la página web **www.ant.gov.co**

Recuerde que para brindar una respuesta precisa y clara, la Agencia Nacional de Tierras requiere que en su petición aporte sus **datos de identificación (nombre, tipo y número de documento) y los datos de identificación del predio relacionado a la consulta (número de Folio de Matrícula Inmobiliaria, referencia catastral y ubicación).**

Por lo anterior, se invita a aportar la totalidad o la mayoría de estos datos. Finalmente, no olvide referenciar una dirección física o electrónica en la cual recibirá la respuesta a su solicitud.

La misma solicitud puede elevarse ante la Unidad de Restitución de Tierras (URT) para consultar si fue declarado segundo ocupante de baldío en el marco del proceso de restitución de tierras en Colombia. Algunos canales de comunicación que ha habilitado la Unidad son: -----

- ->

Atención en Sede Principal:

Carrera 13 A No. 29-24 piso 8.
Bogotá, Colombia.

Teléfonos: (+57+601)

PBX general: 377 03 00 /

Línea Bogotá: 427 92 99

Línea Gratuita Nacional:

01 8000 124212

Línea anticorrupción:

01 8000 124212

WhatsApp: 322 3463504

Correo Institucional:

atencionalciudadano@urt.gov.co

8.

¿Cuál es el término para resolver casos de *deslinde y amojonamiento* y casos de clarificación de la propiedad rural?

Según las disposiciones de la **Ley 160 de 1994, Decreto 1465 de 2013, Decreto 1071 de 2015 y Decreto Ley 902 de 2017** no hay un término establecido como límite para que la Agencia Nacional de Tierras decida sobre los asuntos agrarios de Clarificación de la propiedad y/o Delimitación o Deslinde de tierras de la Nación. Lo anterior, sin perjuicio de los principios de debida celeridad, diligencia y eficiencia que rigen la actuación administrativa, en general.

9.

¿Qué es la extinción del derecho
de dominio por vía
administrativa y cuándo
se ejecuta?

-> La extinción del derecho del dominio privado es un **procedimiento administrativo que tiene como fin extinguir a favor de la Nación** el derecho de dominio sobre la totalidad o parcialidad de aquellos predios rurales de naturaleza privada donde se acredite el incumplimiento de la función social y/o ecológica de la propiedad, principios establecidos en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia. La autoridad competente para ejecutar este procedimiento es la Agencia Nacional de Tierras.

Ahora bien, la extinción del derecho de dominio será procedente cuando se incurra en las causales establecidas por el artículo 52 de la Ley 160 de 1994, que son:

- 1. Incumplimiento de la función social de la propiedad:** se configura cuando el predio rural no sea explotado económicamente y se deje de ejercer posesión, entendiendo esta como la tenencia material del predio (corpus) con ánimo de señor y dueño (animus), durante tres (3) años continuos.

→ En los términos del **artículo 1° de la Ley 200 de 1936**, un predio rural es explotado económicamente por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica. Sin embargo, el cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. >>



2. Incumplimiento de la función ecológica de la propiedad:

Tiene lugar cuando con las actividades desarrolladas en el predio se violen normas sobre conservación, mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables y los de preservación y restauración del ambiente, o cuando los propietarios transgredan las normas sobre zonas de reserva agrícola o forestal establecidas en los planes de desarrollo de los municipios o distritos con más de 300.000 habitantes.

→ **Es importante precisar que en aquellos casos donde se incurrió en las causales** previamente descritas por hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito, el término para declarar la extinción se suspende mientras subsista dicha situación. No obstante, el propietario deberá demostrar una explotación económica regular antes y después de la ocurrencia de estos hechos.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la explotación económica es considerada regular y estable si, **al momento de la visita de campo o inspección ocular** que realice 

»» la ANT en el marco del Procedimiento Administrativo Especial Agrario (*Decreto 1071 de 2015*) o del Procedimiento Único (*Decreto Ley 902 de 2017*), ha durado más de un año y se ha mantenido sin interrupción injustificada. Es responsabilidad del propietario demostrar estas condiciones.

Adicionalmente, se debe aclarar que, de acuerdo con el *artículo 55 de la Ley 160 de 1994*, no se considerará explotación económica del propietario lo cultivado

por colonos que no reconozcan vínculo de dependencia o autorización de este. Si el propietario alega que la explotación de colonos le favorece, deberá demostrar un vínculo jurídico con ellos.

Finalmente, se indica que, una vez surtido el procedimiento administrativo por parte de la ANT, se profiere un acto administrativo donde se decide sobre la extinción del derecho de dominio en favor de la Nación, que, una vez quede en firme, adquiere fuerza ejecutoria.

10.

¿En qué consisten las anotaciones del *certificado de tradición*

por las visitas que se están haciendo en ciénagas y playones?



Las ciénagas y playones son bienes baldíos de uso público, según lo establecido en el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia y el artículo 5 del Decreto 1504 de 1998, por ser áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico.

En ese orden de ideas, se puede concluir que los procedimientos especiales o asuntos agrarios más relevantes que recaen sobre este tipo de bienes son la Delimitación o Deslinde de tierras de la Nación y/o la Recuperación de baldíos indebidamente ocupados o apropiados.

Al respecto, es importante mencionar que, de acuerdo con los *artículos 2.14.19.2.4. y 2.14.19.3.2. del Decreto 1071 de 2015*, los actos administrativos que inician y deciden de fondo los procedimientos especiales agrarios, **una vez ejecutoriados, se deben remitir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** correspondiente para su registro en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria.

Del mismo modo, el **artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017** establece que los actos administrativos que dan apertura al procedimiento único deben ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos registrar dichos actos en el correspondiente folio de matrícula.

La citada legislación no establece que las visitas de campo o inspecciones oculares que se den en marco de los procedimientos deban ser sujetas de registro ante la Oficina Registro de Instrumentos Públicos.

En primer lugar, porque son actuaciones que se adelantan en la etapa probatoria del procedimiento administrativo y no cuentan con la solemnidad merecedora de registro. Y, en segundo lugar, porque no se encuentran entre los actos sujetos a registro establecidos en el **artículo 4 de la Ley 1579 de 2012** que dispone:

Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

- a.** Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;
- b.** Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;
- c.** Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

En conclusión, las visitas de campo o inspecciones oculares adelantadas sobre las ciénagas y playones no son registradas en los Folios de Matrícula Inmobiliaria ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por no ser actos sujetos a registro y no existir una disposición legal que así lo disponga.

11.

¿Cómo se maneja el comité para la Reforma Agraria?

El Decreto 1623 de 2023 en sus artículos 2.14.6.9.8. y 2.14.6.9.9. determina para qué y quiénes componen los Comités de Reforma Agraria. Es así que estos comités se conforman para lograr la concurrencia efectiva para el programa de dotación de tierras, el goce efectivo de los derechos de las familias beneficiarias y el impulso a la actividad agropecuaria. Y el comité de selección lo componen:



El director de la Dirección de Acceso a Tierras de la ANT o su delegado

El líder de la Unidad de Gestión Territorial -UGT de la ANT con jurisdicción en el área

Un delegado del presidente de la ADR

Un representante de las organizaciones campesinas del departamento

Una representante de las mujeres rurales del departamento elegida en el Comité Departamental de Desarrollo Rural y Reforma Agraria dispuesto por el artículo 88 de la Ley 160 de 1994