

# **EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD 1820 - 2013**

ROCÍO DEL PILAR PEÑA HUERTAS

# BALDÍOS 1820 - 1830

De acuerdo con Legrand, hasta 1870 la política de asignación de baldíos tenía como objeto principal financiar al gobierno. Después de la guerra de independencia Colombia fue uno de los países con deuda más alta de AL.

Se estableció una adjudicación gratuita, y otra también onerosa, este era único modo de adquisición de los baldíos por parte de los particulares.

Normas:

1. artículo 4 de la Ley de 11 de octubre de 1821,  
las Leyes de 7 y 11 de junio de 1823,  
del 8 de abril de 1824,  
del 1 de mayo de 1826,  
del 4 de marzo de 1832,  
del 6 de mayo de 1834,  
del 5 de mayo de 1835,

También los Decretos del Libertador-Presidente de 31 de julio de 1829 y 27 de febrero de 1830



# ORGANIZACIÓN Y GOBERNANZA DE LA PROPIEDAD DE ACTIVOS RURALES

**La constitución de Cúcuta de 1821** → “podrá ser privado de la menor porción de su propiedad, ni esta será aplicada a usos públicos, sin su propio consentimiento, o el del Cuerpo Legislativo”

**Ley 13 de 1821** → primera ley sobre baldíos. Fomentar la agricultura y enajenar los terrenos baldíos con el fin de cubrir "los inmensos gastos y erogaciones a que están sujetas las rentas públicas".

**Ley 10 de julio de 1824** → extinción de mayorazgos. Permitían a propietarios y poseedores disponer libremente de la tierra

**Decreto julio de 1829** → gobernadores con facultades para designar baldíos

**Decreto de julio 19 1832** →

1. El estado es el propietario de las tierras baldías y es el que debe poner en posesión a los reclamantes de estas,
2. Que los jueces, escribanos y demás funcionarios públicos deben practicar de oficio las diligencias sobre dichos baldíos.
3. los costos de viajes y demás estaban a cargo de los reclamantes de dichos baldíos (en realidad se deducían del valor de la tierra)



# EN BUSCA DE RECURSOS PARA LA NACIÓN

**Constitución de la Nueva Granada 1832** → ningún granadino será privado de la menor porción de su propiedad, ni esta aplicada a ningún uso publico sin su propio consentimiento. Cuando alguna publica necesidad, legalmente comprobada, exigiere que la propiedad de algún granadino se aplique a usos semejantes la condición de una justa compensación debe presuponerse

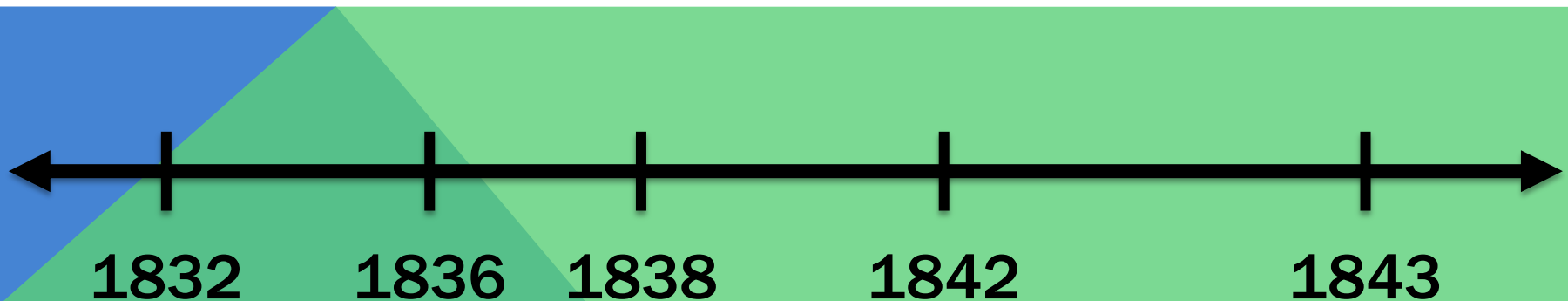
**Decreto 2 de 1836** → Adjudicación tierras baldías a cambio de vales de la deuda doméstica.

**Decreto 9 de julio 1838** → estructura proceso de compra venta- finalidad era sanar finanzas del Estado

**Ley 12 de 1842** → falta de recursos fiscales llevó a ordenar que, para pagar los gastos de medida y repartición, se separará una porción del terreno adjudicado a la nueva población, la que se venderá en publica subasta

**Ley marzo 1843** → enajenación de terrenos baldíos que no fueran útiles para la nación

**Decreto 2 de mayo de 1846** → canon forzoso de arrendamiento a favor de la Nación contra los particulares que hubiesen ocupado los bienes baldíos



# ADMINISTRACIÓN Y REQUISITOS PARA ADJUDICAR BALDÍOS

**Ley 3 de 1848** → los bienes y rentas de los municipios, allí se establece en el numeral 4 del artículo 59 que a cada municipio le corresponden de 15 a 20 mil hectáreas de terrenos baldíos adjudicados por el ejecutivo, cinco años más tarde Tomas Herrera, mediante decreto de 1 de junio estableció algunas normas para la adjudicación de dichas tierras, y declaro que a cada provincia le correspondía 25000 fanegadas de tierras baldías.

**Decreto 20 de junio de 1855** → se unifican los requisitos de los documentos de adjudicación de las tierras baldías con los demás documentos de propiedad; de acuerdo con el decreto las adjudicaciones debían ser protocolizadas en la respectiva *notaria* y de la cual debía darse copia la oficina de instrumentos públicos y anotación de hipotecas con el fin de que tengan todos los efectos de un documento propiedad.

**Decreto 20 de agosto de 1856** → administración de baldíos estaría en cabeza de la secretaría de hacienda, y se determinaba en procedimiento y documentación que se requería para la adjudicación, enajenación, o concesión de dichos bienes.

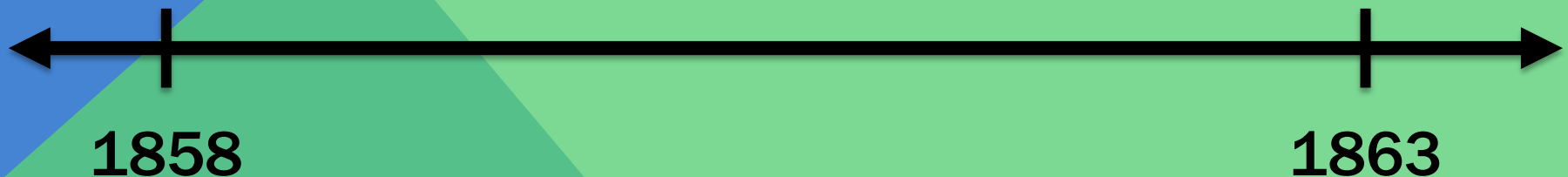


# CONFEDERACIÓN GRANADINA Y ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA

**Constitución de 1858 crea la Confederación Granadina** → “la Confederación reconoce a todos los habitantes y transeúntes: La propiedad, no pudiendo ser privado de ella sino por vía de pena o contribución general con arreglo a las leyes; cuando así lo exija algún grave motivo de necesidad publica judicialmente declarado, y previa indemnización”.

**Decreto 10 de noviembre de 1860** → se destina a la reglamentación de los títulos de concesión de las tierras baldías y el procedimiento para hacerlos efectivos

**Estados Unidos de Colombia se crean en 1863** → “la propiedad; no pudiendo ser privados de ella sino por pena o contribución general, con arreglo a las leyes, o cuando así lo exija algún motivo de necesidad publica, judicialmente declarado y previa indemnización”



# ADJUDICACIÓN Y USUCAPIÓN

**Ley 70 de 1866- Adjudicación y Usucapión** →: además de la adjudicación, los particulares también podían alegar la usucapión del dominio.

La fórmula es la siguiente: “Tienen el mismo carácter de baldíos pertenecientes a la Nación, los terrenos incultos de las cordilleras y los valles, a menos que los que pretendan tener algún derecho a ellos, lo comprueban con pruebas legales o con la posesión por veinticinco años, continua real y efectiva del terreno cultivado.”

**Código Fiscal de 1873 Artículo 879** → “Los que se consideren dueños de parte de las tierras expresadas en el artículo anterior, o que pretendan tener algún derecho a ellas, deberán comprobarlo ante la Oficina de la Estadística Nacional, con título legítimo o con la justificación legal de haberlas poseído durante veinticinco años, con posesión continua, real y efectiva del terreno cultivado.”

**Código Civil de 1873 – artículo 2517** → “[l]as reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra de la nación, del territorio, de las municipalidades, de los establecimientos y corporaciones y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo”.



# BALDÍOS PARA QUIEN TRABAJA

**Ley 61 de 1874 de los Estados Unidos de Colombia** → se permitió la ocupación de los baldíos, en los siguientes términos: “Todo individuo que ocupe terrenos incultos pertenecientes a la Nación, a los cuales no se les haya dado aplicación especial por la ley, y establezca en ellos habitación y labranza, adquiere derecho a la propiedad sobre el terreno que cultive, cualquiera que sea su extensión” (art. 1).

**Ley 48 de 1882 - Baldíos como bienes de uso público** → Las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil.

**Ley 48 de 1882 - Posesión de buena fe / imprescriptibilidad** → Modos de adquisición

- adjudicación
- ocupación
- usucapión (arts. 1, 2, 7 y 30).

Contradicciones:

- artículo 2 asegura que los cultivadores de baldíos pueden reputarse como poseedores de buena fe
- artículo 30 se aclara que los baldíos son bienes imprescriptibles.





# CONSTITUCIÓN 1886

**Artículo 202-2** (que corresponde al artículo 199 de la reforma de 1936) → la propiedad de la Nación sobre los terrenos baldíos, al prescribir: "Pertenece a la República de Colombia... 2 Los baldíos, minas y salinas que pertenecen a los estados cuyo dominio recobra la Nación, sin perjuicio de los derechos constituidos a favor de terceros por dichos estados, o a favor de éstos por la Nación a título de indemnización" .

**Artículo 76-21** → se le asignaba al Congreso de la República, la facultad de "dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías" .



# CÓDIGO CIVIL 1887

**Ley 48 de 1887 – Predial** → Faculta a departamentos y municipios a crear y recaudar el impuesto predial y destinó un porcentaje del dos por mil ( $2 \times 1000$ ) a favor de los municipios, como un impuesto real sobre la propiedad inmueble.

**Código Civil de 1887 – artículo 674** → Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.

**Art. 675** → son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.



# EL NUEVO SIGLO

## Ley 56 de 1905

Fue la primera norma importante expedida después de la guerra de los mil días en el gobierno de Rafael Reyes y puede considerarse que facilitó la transición entre el Código Fiscal de 1873 y el de 1912. Esa norma introdujo cambios en la legislación, aunque siguió con las orientaciones generales fijadas por las normas de fines del siglo y la Constitución de 1886 .

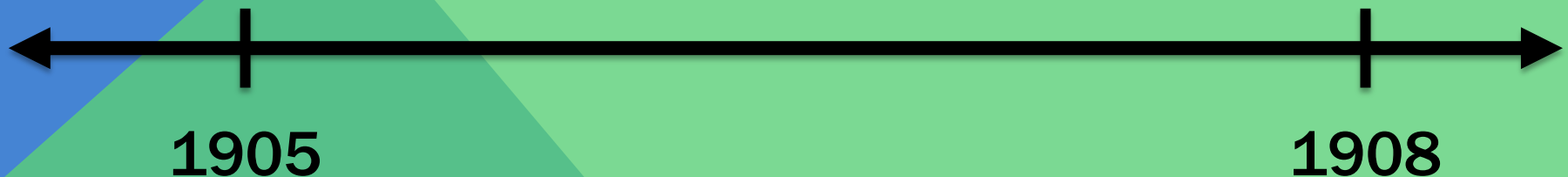
**Ley 20 de 1908 de régimen político y municipal - artículo 17** → el cobro del impuesto sobre la propiedad raíz corresponde a los municipios, de conformidad con la reglamentación establecida en las ordenanzas o acuerdos departamentales.

Impuesto a la propiedad raíz

–En la época se hablaba del impuesto sobre la propiedad raíz y se encuentra catalogada como renta municipal

–Cobro corresponde a Municipios

–Tasa no puede exceder del 2 por mil



# NUEVAS NORMAS FISCALES

**Ley 110 de 1912 Código Fiscal ocupación y adjudicación** → Los únicos modos de adquisición de los baldíos eran la ocupación y la adjudicación.

–La propiedad de baldíos se adquiere por su cultivo o su ocupación con ganados, de acuerdo con lo dispuesto (art. 65).

–La persona establecida en terrenos baldíos con casa de habitación y cultivos, tiene derecho a que se le adjudique gratuitamente lo cultivado y una parte del terreno adyacente (art. 66).

–Baldíos son imprescriptibles (art. 61). ¿Prohibición de usucapión?

– Con esta ley se autorizó al poder ejecutivo para disponer de dos o tres millones de fanegadas de tierras baldías.

**Ley 4 de 1913** → Recaudo del predial corresponde al orden municipal

–Se prohíbe a los Concejos imponer contribuciones en cualquier forma a la propiedad inmueble, cuando ésta se halle gravada con el impuesto predial.



# NORMAS SOBRE ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS

## LEY 71 DE 1917 → LEY 160 DE 1994

Adjudicación como único modo de adquirir el dominio de los baldíos por los particulares.

Leyes 85 de 1920 (arts. 3, 4 y 77), 47 de 1926 (art. 1), 98 de 1928 (art. 7), 34 de 1936 (arts. 2, 3, 4 y 5), 200 de 1936, 135 de 1961 y 4 de 1973 col.

Decretos:

1415 de 1940,[11] 810 de 1969,[12] 1400 de 1970[13] y 1265 de 1977 col.

En la actualidad la propiedad de los terrenos baldíos solamente puede adquirirse por los particulares mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Incoder (art. 65 de la Ley 160 de 1994 col.).



# ACTOS ADMINISTRATIVOS DE ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS

## Ley 85 de 1920 – Actos Administrativos de Adjudicación

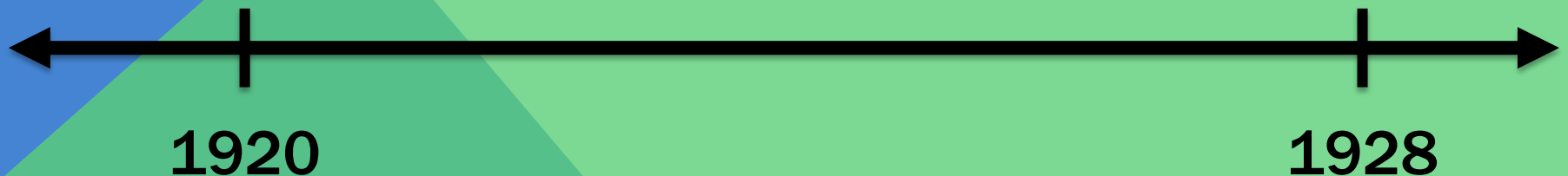
Expedición del acto administrativo de adjudicación estaba a cargo de los gobernadores, intendentes o comisarios.

## Ley 47 de 1926 Extensión mínima adjudicación

Extensión máxima de adjudicación de diez hectáreas y otro tanto de lo cultivado.

## Ley 98 de 1928 - Acto Admon. Adjudicación

Acto administrativo de adjudicación debía ser expedido por el Ministerio de Industrias.



# CSJ Y ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS

## CSJ – BALDÍOS Abril 15 de 1926

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE**  
→ Artículo 44 Código Fiscal
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → Las personas que alegan derechos PP sobre terrenos tienen que mostrar los títulos originarios para impugnar la presunción de dominio del Estado.
- **REGLA DE LA CORTE** → Presunción de baldíos de todo el Territorio Nacional (prueba diabólica)
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Posesión + prescripción adquisitiva
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → No

## CSJ – BALDÍOS Y ACTOS A. NACIONALES Y LOCALES Agosto 31 de 1931

- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → Cuando no es posible demostrar la adquisición originaria de una parcela (acto administrativo de adjudicación de Baldíos), las adquisiciones posteriores carecen de validez. En este caso, los actos administrativos (concesión) Municipales deben ser confirmados por los actos administrativos nacionales para conceder PP.
- **REGLA DE LA CORTE** → Presunción de baldíos de todo el Territorio Nacional (prueba diabólica). La PP sobre terrenos baldíos sólo puede ser adquirido a través de adjudicación del Estado.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Posesión + prescripción adquisitiva
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → No



1926

1931

# CSJ Y ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS

## CSJ – BALDÍOS Diciembre 6 de 1933

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 44 Código Fiscal
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → La Corte consideró que los títulos anteriores al acto administrativo de adjudicación del baldío eran suficientes para demostrar su PP. La Corte se aparta de la doctrina de 1926 al no solicitar a María Arias la prueba diabólica
- **REGLA DE LA CORTE** → La Corte afirmó que los baldíos se asignan a las personas que habían explotado la tierra sin dueño anterior, y que los derechos del PP sobre ellos recaen a través de actos administrativos.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Posesión + prescripción adquisitiva
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → No



1933



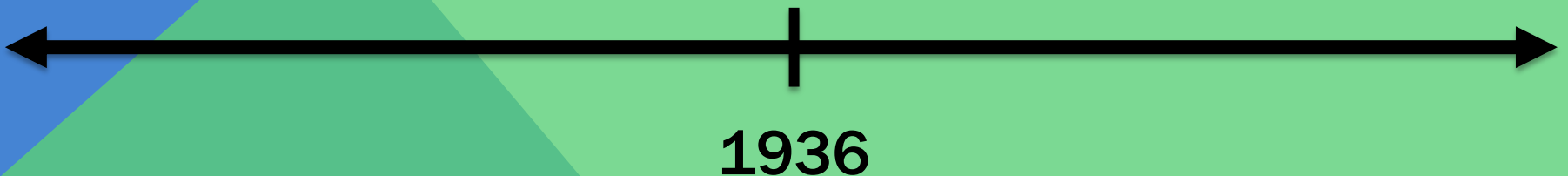
# LOS BALDÍOS PARA 1936

**Ley 34 de 1936 - Deberes de adjudicatarios** -artículos 2,3,4, y 5 → obligaciones reales puntuales a cargo de los adjudicatarios, tales como la explotación agropecuaria del terreno, so pena de la pérdida de su dominio.

**Ley 200 de 1936 - presunción de dominio**→ presunción a favor del particular: a partir de su posesión o explotación se presumía la propiedad particular del inmueble y no su condición de baldío (art. 1).

A continuación, se proponía otra presunción, esta vez a favor del Estado: se reconocían como baldíos aquellos inmuebles no explotados por particulares (art. 2).

En estos términos se daba crédito a la fórmula del art. 762 C.C. col. “El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.



# CSJ Y BALDÍOS

## CSJ – BALDÍOS Julio 11 de 1937

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 1 de la Ley 34 de 1936
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → Cuando no es posible demostrar la adquisición "1. Los baldíos se adquieren por la adjudicación. En materia de ocupación de baldíos, el colono obtiene un derecho preferente a dicha adjudicación por el cumplimiento del hecho generador, que es beneficiar la tierra inculta. 2. Es posible que entre colonos se reivindiquen las mejoras que alguno de ellos ha efectuado y quedaron en posesión del otro, así como el derecho preferente a la adjudicación por cumplir el hecho generador de tal derecho.
- **REGLA DE LA CORTE** → propiedad de los baldíos no se adquiere por medio de la ocupación y cultivo, sino que estos son meros hechos generadores de un derecho preferente que solamente se concreta por medio de la resolución de adjudicación.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Acción reivindicatoria
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → No

## CSJ – BALDÍOS Mayo 10 de 1939

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 78 del Código Fiscal, Artículo 762 del Código Civil, Artículos 79 y 65 del Código Fiscal, 9 de la Ley 34 de 1936.
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → El demandante no presentó las pruebas adecuadas para establecer su PP sobre el predio. En consecuencia, como la adquisición original no fue probada, ni la cadena de adquisiciones hasta que el propietario actual, el predio estaba todavía bajo el dominio del Estado. La ocupación y el trabajo de la tierra dieron el ocupante un mejor derecho a obtener la adjudicación del PP a través de acto administrativo, pero no son en sí mismos modos de adquisición de tierras baldías. (la ley 200 de 1936 no aplica, ya que la demanda se hizo antes de la vigencia de esta)
- **REGLA DE LA CORTE** → Presunción de baldíos de todo el Territorio Nacional (prueba diabólica). La PP sobre terrenos baldíos sólo puede ser adquirido a través de adjudicación del Estado.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Posesión + prescripción adquisitiva
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → No

1937

1937

# CSJ Y BALDÍOS

**Decreto 1415 de 1940 - resolución como título traslativo de dominio →** Llegado el expediente al Ministerio, se dictará la resolución que sea del caso. Si fuere de adjudicación definitiva, la resolución ministerial tendrá el carácter de título traslativo de dominio, equivalente a escritura pública, y deberá inscribirse en la Oficina de Registro correspondiente” (art. 4).

## CSJ – BIENES VACANTES Febrero 25 de 1941

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE →** Artículo 706 Código Civil Artículo 762 Código Civil
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE →** La acción de vacancia no puede tener viabilidad ni aún en contra de un poseedor irregular, porque este tiene el carácter de dueño aparente y está en una posición ventajosa para adquirir por usucapión extraordinaria
- **REGLA DE LA CORTE →** Protección al poseedor de un bien vacante por ser propietario aparente
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL →** Presunción de dominio que acompaña al poseedor (Art. 762)
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO →** No aplica



# CSJ Y BALDÍOS

**CSJ - Análisis de la legislación colonial y transito a la República sobre la propiedad Noviembre 5 de 1941** → La Corte hace un estudio de títulos del predio y con base en este analiza la legislación que sobre propiedad de bienes inmuebles se ha tenido desde la colonia hasta la mitad del siglo XX. Para la Corte es claro que durante la colonia el modo de adquirir el dominio estaba ligado a la voluntad de la Corona Española.

**Decreto 1846 Venta de baldíos** → formalidades para la enajenación de baldíos (procedimiento muy engorroso) 1. agrimensor /perito; 2. Concepto del gobernador; 3. Intendente de hacienda hacía el

## CSJ – POSESIÓN MATERIAL Y POSESIÓN INSCRITA

Abril 27 de 1955

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 762 del Código Civil, Artículo 2531 del Código Civil
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → Esta sentencia consolida la línea jurisprudencial sobre la prevalencia de la posesión material sobre la posesión inscrita. En el Derecho Colombiano no existe la posesión inscrita, aun cuando la ley civil la consagre expresamente, pues su aplicación contradice el resto del ordenamiento jurídico y la naturaleza jurídica misma de la institución de la posesión como tal. En materia de posesión deben aplicarse únicamente las normas referidas a la posesión material.
- **REGLA DE LA CORTE** → Frente a la aparente contradicción normativa entre las reglas sobre posesión inscrita y posesión material, prevalece esta última siendo inaplicable la primera
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Definición de la posesión como tenencia de una cosa. Prescripción extintiva no requiere título alguno. privado
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → No aplica

1941

1955

# REFORMA SOCIAL AGRARIA

## CSJ – AGUAS DE DOMINIO PRIVADO

Feb. 8 de 1960

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 677 del Código Civil
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → No es posible aplicar por analogía la norma del artículo 677, cuando el dominio privado sobre las aguas no se deriva de un fenómeno natural, sino jurídico, toda vez que el cuerpo de agua queda rodeado de lotes de un único propietario al haber este adquirido todos los terrenos colindantes.
- **REGLA DE LA CORTE** → El Estado no pierde el dominio sobre las aguas de un cauce por haber adquirido un solo propietario todos los terrenos ribereños de la misma fuente de agua
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Modos de adquirir y enajenar la propiedad estatal. Aguas que nacen y mueren dentro del mismo terreno son de dominio privado
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO**  
→ No aplica

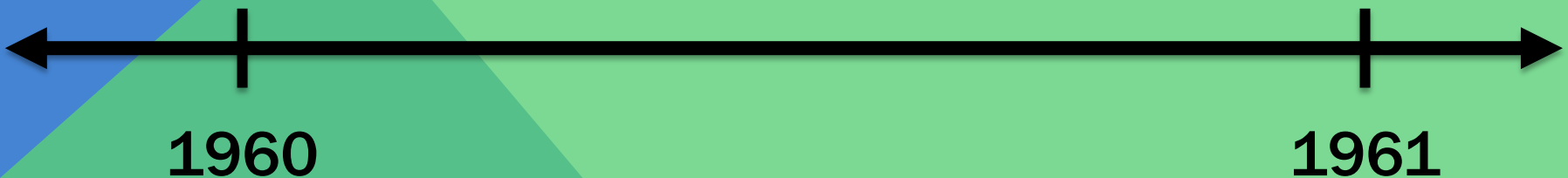
## Ley 135 de 1961. Sobre reforma social agraria.

Se crea el Instituto Colombiano de Reforma Agraria que tiene entre otras funciones la administración de los bienes baldíos.

Artículo 3°. Son funciones del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria → a) Administrar a nombre del Estado las tierras baldías de propiedad nacional, adjudicar las o constituir reservas y adelantar colonizaciones sobre ellas, de acuerdo con las normas vigentes y con las disposiciones de esta Ley.

### Asignación de funciones INCORA:

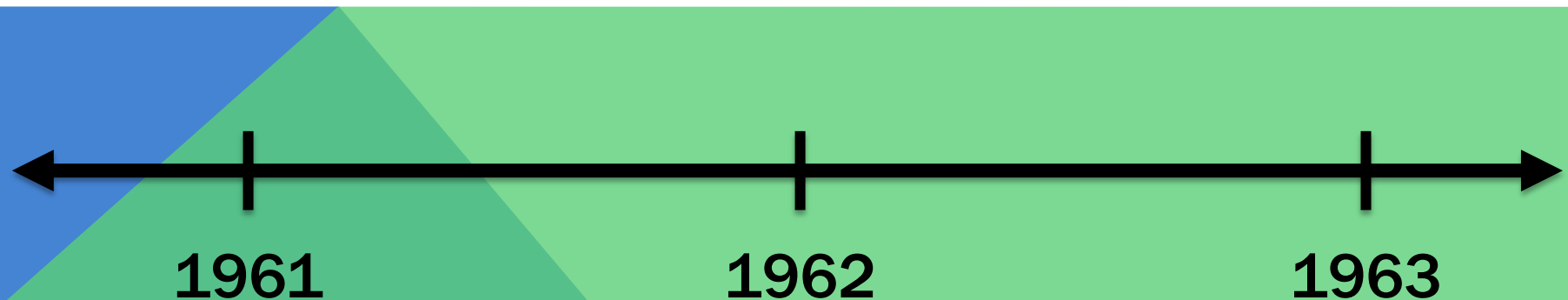
- administrar baldíos, adjudicarlos o establecer reservas
- límite de adjudicación 450 Ha
- Colonización ofrecida a UAF



# CSJ Y BALDÍOS

## CSJ – PRESCRIPCIÓN AGRARIA Oct. 10 1962

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 12 de la Ley 200 de 1936 (Prescripción agraria)
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → Con respecto a la prescripción agraria, instituida en favor de quienes creen estar en posesión de un terreno baldío, es posible acreditar la buena fe del poseedor a través de la apariencia que asuma dicho lote de ser baldío, como consecuencia de la ausencia de signos inequívocos de propiedad.
- **REGLA DE LA CORTE** → Significado económico de la prescripción agraria - Amparar la buena fe del ocupante que cree estar ante un bien baldío
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Posesión de buena fe + Prescripción adquisitiva
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → No aplica



# OCUPACIÓN → MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO

## CSJ – BALDÍOS Enero 1 de 1963

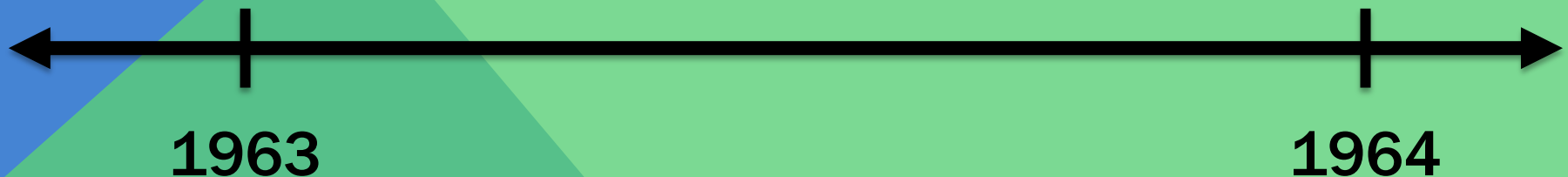
- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 1 de la Ley 200 de 1936, Artículo 762 del Código Civil
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** →
  - "1. Los bienes baldíos se adquieren por el modo constitutivo de la ocupación y es suficiente el hecho del cultivo o posesión para generar la propiedad.
  2. La resolución de adjudicación de los bienes baldíos no tiene naturaleza constitutiva ni traslativa, sino meramente declarativa. Cumple los demás objetivos del registro, como dar publicidad.
  3. En caso de controversia entre un colono con resolución de adjudicación posterior a la fecha en la que el primer ocupante haya adquirido el bien por el modo de la ocupación, prevalecerá la ocupación originaria sobre la resolución de adjudicación del segundo ocupante“
- **REGLA DE LA CORTE** → Modo originario de la ocupación tiene naturaleza constitutiva frente a los baldíos. Acto administrativo y providencias judiciales solo tienen naturaleza declarativa. Se puede desconocer la resolución de adjudicación cuando ha operado el modo antes de que tal acto administrativo se haya emitido.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Modo originario de la ocupación Presunción de dominio que acompaña al poseedor (artículo 762)
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → SI



# OCUPACIÓN → MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO

CSJ – BALDÍOS Septiembre 2 de 1964

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 65 del Código Fiscal y Artículo 9 de la Ley 34 de 1936.
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → Los baldíos se adquieren por el modo de la ocupación y sin mediar la resolución de adjudicación, sino por el hecho de su cultivo o establecimiento en ellos de ganados, plantaciones o sementeras. Por consiguiente, el ocupante que haya realizado tales mejoras en estos, tiene un derecho real sobre el terreno y no un vínculo meramente personal. En materia de accesión, el hecho económico es la entidad principal y lo que accede a esta es el bien inmueble como terreno inculto.
- **REGLA DE LA CORTE** → Adquisición de baldíos por el solo hecho del cultivo o establecimiento en ellos de ganados, plantaciones y semeneras. El papel del acto de adjudicación es meramente declarativo.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Modo originario de la ocupación Accesión del dominio
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → SI





# EXPROPIACIÓN - REGISTRO

**Ley 1 de 1968 – Expropiación** → Se regula la expropiación de los predios explotados por medio de pequeños arrendatarios y aparceros y similares, y la de las tierras aledañas, cuando la superficie ocupada por estos fuere insuficiente para establecer unidades agrícolas familiares; se prorrogaron por diez años los contratos de tales precaristas, con el fin de evitar su lanzamiento por parte de los terratenientes.

**Decreto 810 de 1969 - Resolución como título tras. de dominio** → resolución de adjudicación de un terreno baldío constituye título traslativo de dominio. En consecuencia, para que se surta la tradición del dominio debe realizarse su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**Decreto 1400 de 1970** → Se consagraba, nuevamente, el carácter imprescriptible de toda la propiedad estatal.

**Decreto- ley 1250 de 1970** → El registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida, y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

Art. 49.- Cada folio de matricula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad.



# REFORMA AGRARIA Y PACTO DE CHICORAL

## Ley 4 de 1973

- Proteger al propiedades montar el proceso de reforma agraria.
- Se estableció un procedimiento de adquisición de tierras en exceso complicado y unos medios probatorios tan difíciles, que hizo imposible para la mayor parte de ellos demostrar que cumplían los requisitos exigidos, viéndose obligados a recurrir a procesos de expropiación dilatados y costosos.
- Redució el tiempo de la extinción del dominio a tres años, pero a partir de la vigencia de la ley, salvo los casos de fuerza mayor o caso fortuito.
- Dispuso que todas las adjudicaciones de tierra que ríe y hiciera el Instituto se efectuaría mediante resolución administrativa que, una vez inscrita en el registro, constituiría título suficiente de dominio y prueba de la propiedad.

## Ley 6 de 1975 - Desarrollo Pacto de Chicoral → propósito de desmontar la reforma agraria.

- Revivió las formas atrasadas de explotación de la tierra, privilegiando a los propietarios rentistas y ausentistas, que no cumplen con la función social de la propiedad, y va en contravía de los postulados de la entonces vigente ley de reforma agraria, que ordena la adquisición y aún expropiación de los predios que se hallaren ocupados por pequeños arrendatarios y aparceros.



# OCUPACIÓN → MODO DE ADQUIRIR DOMINIO

## CSJ – BALDÍOS Enero 5 de 1978

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 65 del Código Fiscal y Artículo 9 de la Ley 34 de 1936.
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → “Los terrenos baldíos se adquieren por el modo de la ocupación y la resolución por la cual se adjudica uno de ellos no es título ni es modo, sino apenas un acto declarativo de un derecho real de dominio preexistente adquirido mediante la implementación en el de cultivos o ganados hechos por el colono.”
- **REGLA DE LA CORTE** → Los baldíos se adquieren por el modo originario de la ocupación, inmediatamente desde el hecho del cultivo o la introducción de ganados en el predio. La resolución de adjudicación no es constitutiva (ni tampoco traslativa) sino declarativa.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Modo originario de la ocupación. Bienes propios del haber conyugal
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → si

**Ley 14 de 1983 - Recaudo y administración** → Tarifas del impuesto predial están a cargo de los Concejos Municipales

Asambleas Departamentales pueden ordenar la asociación de municipios con el fin de recaudar y administrar conjuntamente el impuesto predial

**Ley 110 - Decisión del Consejo de Estado - 1985** Ley 110 de 1912 – los baldíos eran imprescriptibles

En este sentido la jurisprudencia afirmó: “La ocupación es un modo de adquirir el dominio que no tiene condición temporal. Un solo día de ocupación otorga derecho. ¿Por qué entonces cien años de posesión no otorgan dominio sobre los baldíos; éstos son imprescriptibles, y un solo instante de ocupación si otorga dominio?”

Colombia. Consejo de Estado. Sala Plena de lo Contencioso Administrativo. Sentencia del 31 de julio de 1985. Radicación 11090. Salvamento de voto de Enrique Low Murtra y Gaspar Caballero Sierra.

1978

1985

# CATASTRO Y REDISTRIBUCIÓN DE TIERRAS

**Ley 75 de 1986- normas básicas de catastro** → Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de siete (7) años.

-base del impuesto predial y sus complementarios el valor del avalúo fiscal, cuando ello ocurra, la magnitud utilizable no podrá ser inferior al 75% del avalúo catastral correspondiente y tal valor será el que se tome para la aplicación del artículo 4o de la Ley 12 de 1986.

## **Decreto Ley 1333 de 1986 - Código del Régimen Municipal**

-Actualización y conservación del catastro estarán a cargo de las autoridades catastrales, con miras a obtener una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles

-Para la fijación del impuesto predial se debe mirar la destinación económica del predio.

-Tarifas del impuesto predial, incluidas todas las sobretasas municipales, serán fijadas por los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, entre el 4 y el 12 por mil, en forma diferencial, teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio.

**Ley 30 de 1988- redistribución de tierras** → Eliminó la calificación de las tierras, herencia del Pacto de Chicoral, que constituyó la principal limitación del programa de adquisición de tierras en el pasado.

-Serían negociables todos los predios que necesitara el INCORA para adelantar sus programas de redistribución de tierras.

-Se restableció la reversión de las tierras baldías al dominio de la Nación.

-Se expidieron normas para evitar la consolidación y concentración de la propiedad adquirida sobre tierras inicialmente adjudicadas como baldíos.



# LOS 90`S

**Decreto Ley 2303 de 1989 - Jurisdicción Agraria** → Creación de la Jurisdicción Agraria

**Decreto 2282 de 1989 - declaración pertenencia** → Declaración de pertenencia

**Ley 44 de 1990** → Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.

**Ley 99 de 1993 Expropiación o compra directa fines ambientales** → Se establece en el artículo 44 que un porcentaje sobre el total del recaudo por concepto de impuesto predial con destino a la protección del medio ambiente y los recursos naturales.

–Recaudo del impuesto por Municipios

–El artículo 107 establece que son de utilidad pública e interés social la adquisición por negociación directa o por expropiación de bienes de propiedad privada, que sean necesarias para la ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del medio ambiente y los recursos naturales renovables.

–IGAC fijará el precio, tratándose de adquisición por negociación directa o por expropiación.

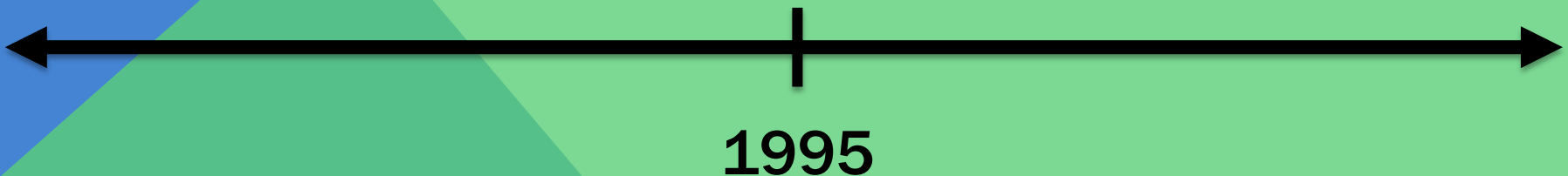
**Ley 70 de 1993 - Baldíos a comunidades negras** → Procedimiento agrario de Titulación de Baldíos a Comunidades Negras –Derecho a la propiedad colectiva



# REFORMA SOCIAL AGRARIA

## CSJ – Baldíos Agosto 28 de 1995

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículos 1, 2 y 6 de la Ley 200 de 1936, Artículo 6 de la ley 97 de 1946, Artículo 762 del Código Civil, Artículos 66 y 67 del Código Fiscal, Art. 3 de la Ley 4 de 1973
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → 1. Los baldíos se adquieren por el modo originario de la ocupación, y basta con su cultivo y explotación para que se radique en cabeza del ocupante su dominio. 2. En caso de enfrentarse dos resoluciones de adjudicación de baldíos, se prefiere la primera de ellas, aun cuando exista la presunción de derecho del artículo 6 de la ley 97 de 1946, pues dicha presunción solo es válida cuando existen bienes baldíos y no opera frente a predios sujetos al dominio particular (solo opera para la primera resolución). Si existe una resolución de adjudicación antecedente, esto significa que el predio ha pasado a ser de dominio particular y por lo tanto, allí no opera la presunción de derecho que impide desvirtuar la calidad de baldío del fundo.
- **REGLA DE LA CORTE** → 1. Los baldíos se adquieren por el modo originario de la ocupación, inmediatamente desde el hecho del cultivo o la introducción de ganados en el predio. La resolución de adjudicación es un título originario. 2. En caso de conflicto entre dos resoluciones de adjudicación, se prefiere la primera toda vez que la segunda se da sin que sea baldío el terreno y estando en el dominio particular no operan frente a él estas presunciones.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Modo originario de la ocupación. Prevalencia de la primera resolución en materia de bienes baldíos. Presunción de derecho que impide desvirtuar la calidad de baldío.
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → SI

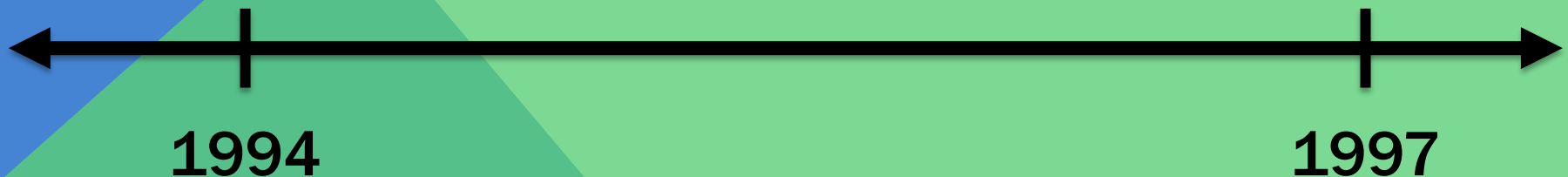


# LEY 160

**Ley 160 de 1994 - Resolución INCORA / INCODER** → La propiedad de los terrenos baldíos solamente puede adquirirse por los particulares mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Incoder (art. 65 de la Ley 160 de 1994 col.).

## CSJ – BALDÍOS diciembre 16 de 1997

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 946 del Código , Artículo 6 de la Ley 97 de 1946
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → 1. Cuando la decisión de la acción reivindicatoria requiere que el juez confronte títulos, en particular títulos de propiedad previos con resoluciones de adjudicación de baldíos posteriores, se debe tomar en cuenta el fin de la regulación en materia de baldíos y la Constitución Política. 2. No se necesita para que prospere la acción reivindicatoria que se demande la nulidad del acto administrativo de adjudicación.
- **REGLA DE LA CORTE** → Se prefiere el dominio previo consolidado en cabeza del demandante, sobre la resolución de adjudicación sobre un terreno que no es baldío y por tanto se ha obtenido de modo irregular por parte del demandado.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Acción reivindicatoria.
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → NO



# REFORMA SOCIAL AGRARIA

**C - 495 de 1998 - Autonomía Municipal para su destinación** → Corte declaró inexecutable la destinación del 10% a vivienda de interés social y servicios de acueducto y alcantarillado (Ley 44 de 1990) al considerar que la destinación del impuesto debe ser determinada por el respectivo municipio en virtud de su autonomía

**Ley 811 de 2003** → Por medio de la cual se modifica la Ley 101 de 1993, se crean las organizaciones de cadenas en el sector agropecuario, pesquero, forestal, acuícola, las Sociedades Agrarias de Transformación, SAT, y se dictan otras disposiciones

**Decreto 1300 de 2003** → crea el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, INCODER. dentro del Programa de Renovación de la Administración Pública, el Gobierno Nacional ordenó la supresión del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, Incora, del Instituto Nacional de Adecuación de Tierras, Inat, del Fondo de Cofinanciación para la Inversión Rural, DRI y del Instituto Nacional de Pesca y Acuicultura, INPA, razón por la cual se hace necesario crear una entidad de Desarrollo Agropecuario y Rural que cumpla con los objetivos de las entidades suprimidas.





# OCUPACIÓN → MODO DE ADQUIRIR DOMINIO

## CSJ - ACCIÓN REIVINDICATORIA - DENUNCIA DE PLEITO Octubre 20 de 2005

- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → "1. Los negocios jurídicos no perjudican ni aprovecha a terceros, esto en consideración del principio de la relatividad de los efectos de los contratos  
2. En el proceso de Reivindicación el demandante debe probar los siguientes supuestos: I. El derecho de dominio esta a favor del demandante, II. la posesión material del demandado. III. La identidad de la cosa pretendida con la poseída por el opositor y IV. se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.  
3. La presunción de propietario del poseedor se desvirtúa de dos formas: I. Confrontación de títulos del demandante y la posesión del demandado y II. enfrentando títulos del actor contra la mera posesión del opositor."
- **REGLA DE LA CORTE** → Procedencia de la denuncia del pleito y la acción reivindicatoria
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Principio de relatividad de los actos jurídicos
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → no aplica



# POSESIÓN, AIS, DESARROLLO RURAL

## CSJ – RASMISIÓN DE LA POSESIÓN / INTERRUPCIÓN DE LA POSESIÓN Mayo 31 de 2006

- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → ""1. La usucapión puede alegarse aun cuando se ha interrumpido la posesión, siempre y cuando ya se haya cumplido con el tiempo de ley.  
2. No se podrá hacer lo anterior si se hereda o transmite la posesión sin un título. La prueba testimonial en estos casos no tiene mayor fuerza. "
- **REGLA DE LA CORTE** → La transmisión de la posesión debe hacerse mediante un título, de lo contrario no se da por probada. Si puede alegarse la prescripción extraordinaria aún cuando se haya interrumpido la posesión
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Transmisión de la posesión. Interrupción de la posesión
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → no aplica

**Ley 1133 de 2007 – AIS** → Creación e implementación del programa "Agro Ingreso Seguro"

**Ley 1152 de 2007** → Estatuto de Desarrollo Rural declarado inexecutable por falta de consulta previa a comunidades étnicas. C-165/09.

**Ley 1182 de 2008 - Saneamiento de titulación** → Los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, de aquellos poseedores de bienes inmuebles cuya extensión en el sector urbano no sea superior a media hectárea y en el sector rural no sea superior a diez (10) hectáreas, siempre y cuando su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato y no esté destinado a cultivos ilícitos o haya sido adquirido como resultado de dichas actividades.



2006

2008

# POSESIÓN, PREDIAL Y RESTITUCIÓN

## CSJ – TÍTULO Y MODO 7 POSESIÓN INSCRITA Y MATERIAL Abril 16, 2008

- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → " La posesión es un hecho y que los anteriores falladores le dieron más importancia a la posesión inscrita que a la material, siendo la material la única que existe en el sistema jurídico, esto en concordancia con la función social, económica y ecológica de la propiedad"
- **REGLA DE LA CORTE** → La inscripción del título traslativo de dominio es un requisito de la propiedad y no de la posesión. Se ampara como poseedor de buena fe a aquel que no ha inscrito su título.
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Justo título de dominio - Posesión regular - Posesión material y posesión inscrita
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → no aplica

**Ley 1430 de 2010 - Recaudo municipal** → Su artículo 60 señala que el impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, el cual podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario, de tal suerte que el respectivo municipio podrá perseguir el inmueble sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que lo haya adquirido.

**Ley 1448 de 2011- Restitución de tierras** → Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones.



# PLAN DE DESARROLLO

**Resolución 70 de 2011 – IGAC** → Reglamentación técnica de la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.

--Define el catastro: el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

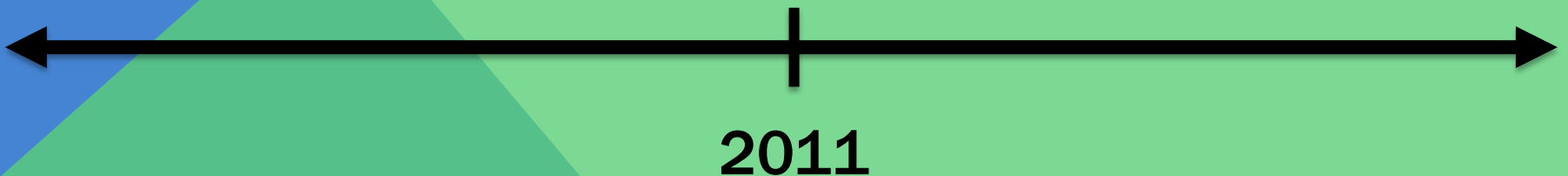
--Avalúo catastral → determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determina por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

**Ley 1450 de 2011-Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014** → Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014

-Recaudo corresponde a cada uno de los municipios

-Gobierno Nacional reglamentará las condiciones para determinar el valor del precio de adquisición o precio indemnizatorio en proceso de expropiación judicial

--peritazgos practicados dentro de los procesos de expropiación judicial o administrativa deberán partir del avalúo practicado con fundamento en la reglamentación vigente del Gobierno Nacional, así como en las normas metodológicas adoptadas por el IGAC para su desarrollo.



# POSESIÓN Y TÍTULOS

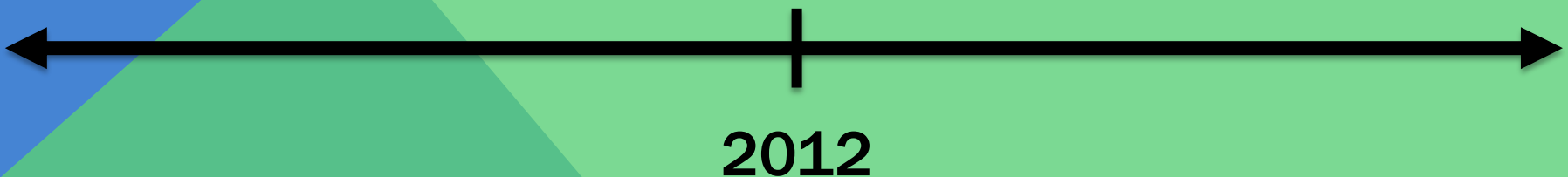
**Ley 1579 de 2012 - Oponibilidad de títulos** → Títulos o instrumentos sujetos a registro son oponibles respecto de terceros desde la fecha misma del registro.

**Ley 1561 de 2012 - posesión material y saneamiento de falsa tradición** → Establece un procedimiento verbal especial para otorgar títulos a poseedores materiales

Para obtener título de propiedad sobre un inmueble rural, deberá demostrar:

- posesión material
- pública
- pacífica
- ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares
- sobre un predio de propiedad privada
- cuya extensión no exceda la de una Unidad Agrícola Familiar (UAF),

Se entiende por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.



# TÍTULO Y MODO

## CSJ – TÍTULO Y MODO Febrero 4 de 2013

- **NORMA CON BASE EN LA CUAL SE DECIDE** → Artículo 74 del Código Civil
- **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE** → ""1. La posesión regular proviene del justo título y de la buena fe, Y si el título respectivo es de aquellos traslaticios del dominio, exige el precepto mencionado (art 764 C.C.) que medie la tradición, entendiéndose por tal, no la inscripción del justo título en la oficina de registro de instrumentos públicos, como alguna vez se afirmó, sino la entrega material del bien, sentido que resulta más ajustado al instituto de la posesión” 2. No es posible que haya justo título en la usucapión de un bien embargado
- **REGLA DE LA CORTE** → El justo título, cuando es traslaticio de dominio requiere la tradición. En los bienes inmuebles, no es necesaria la inscripción del título para que haya justo título sino la entrega material del bien
- **REGLA DEL CÓDIGO CIVIL** → Justo título de dominio - Posesión regular - Objeto ilícito en la enajenación de bienes embargados
- **OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO** → no aplica

