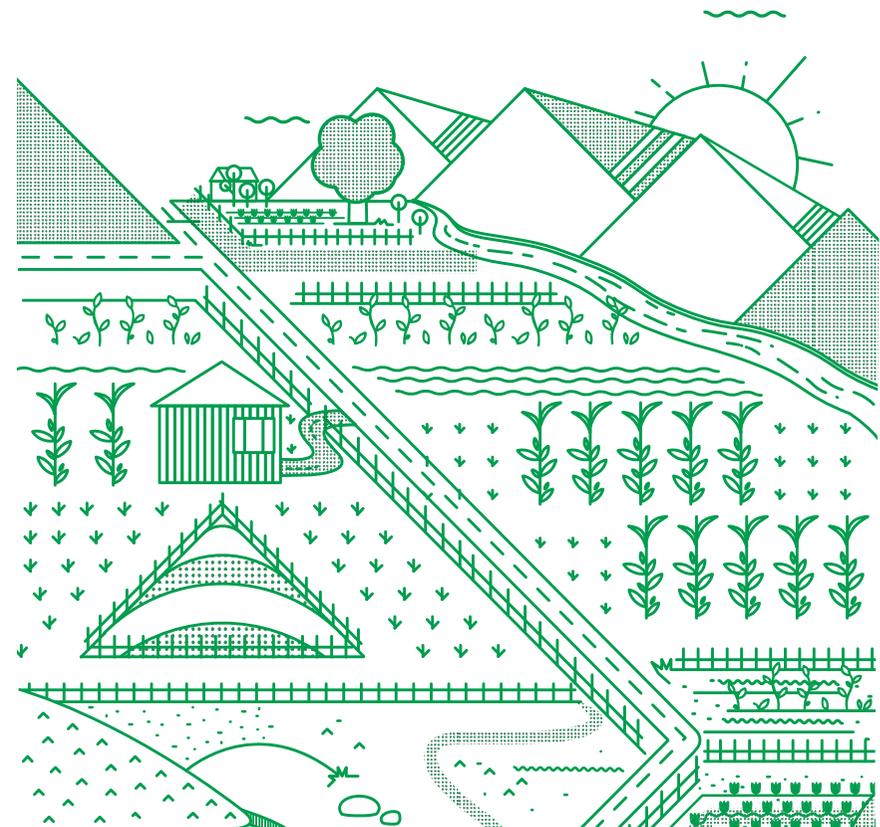


¿De quién es la parcela?

Guía para entender
su relación con la tierra



María Camila Jimenez Nicholls | María Mónica Parada Hernández
Rocío del Pilar Peña | Milton Valencia



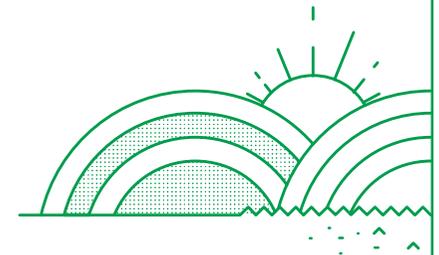
Universidad del
Rosario



El conocimiento
es de todos Colciencias

¿De quién es la parcela?

Guía para entender
su relación con la tierra



María Camila Jiménez Nicholls | María Mónica Parada Hernández
Rocío del Pilar Pena Huertas | Milton Valencia Herrera

¿De quién es la parcela?

Guía para entender su relación con la tierra

1ª edición, Noviembre de 2019.

© Autores: María Camila Jiménez Nicholls, María Mónica Parada Hernández, Rocío del Pilar Pena Huertas y Milton Valencia Herrera

ISBN: 978-958-784-305-7 (impreso)

ISBN: 978-958-784-306-4 (digital)

Dirección: carrera 7 # 12b- 41 of 901

Teléfono: 2970200 - 4354

Bogotá, Colombia.

Correo electrónico: observatoriodetierras@urosario.edu.co

Sitio web: <http://www.observatoriodetierras.org/>

Coordinación Editorial: María Camila Jiménez

Dirección Gráfica y diseño: María Camila Prieto y Luisa Gil

Corrección de estilo: Laura Duperré

Impresión: En Marca Publicidad CIA SAS

El ORRDPA no asume responsabilidad alguna por la aplicación que el usuario le dé al contenido de esta Guía, cuya fecha de corte de las normas incorporadas fue el 30 de septiembre de 2019.

El ORRDPA se atiene a la norma conjunta adoptada tiempo atrás por la Asociación Americana de Abogados- American Bar Association- y la Asociación de Editores de los EE.UU., que ordena advertir en cada edición: "Esta publicación está destinada a proveer informaciones precisas y confiables con relación a las materias en ella comprendidas, y se distribuye en el entendido de que el editor no presta servicios de consultoría legal. Si se requieren de estos servicios debe buscar un abogado competente".



¿De quién es la parcela?

Guía para entender
su relación con la tierra

Contenido

- **Siglas**
Pág. 8
- **Glosario**
Pág. 10
- **Presentación**
Pág. 14

1

¿Qué es el derecho de propiedad?
Pág. 16

2

¿Cuál es la diferencia entre un bien público y un bien privado?
Pág. 20

3

¿Cómo diferenciar un predio baldío de un predio privado?
Pág. 24

4

¿Cómo puede adquirir la propiedad sobre un bien rural?
Pág. 28

5

¿Cómo puede saber cuál es su relación con el predio?
Pág. 32

6

¿Qué es la falsa tradición?
Pág. 38

7

¿Cuáles son los mecanismos a los que puede acudir para formalizar su predio?
Pág. 42

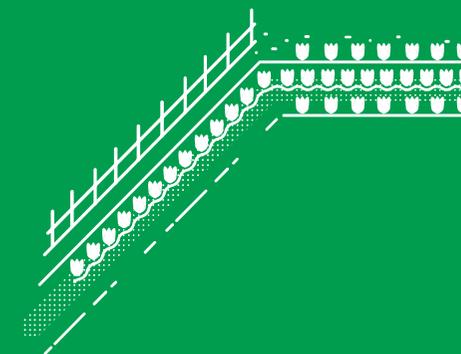
8

Propiedad colectiva
Pág. 46

9

Mecanismos de defensa de derechos fundamentales
Pág. 52

- **Anexos**
¿Cómo leer un certificado de tradición y libertad?
Formato de derecho de petición
Formato de acción de tutela
Entidades a las que se puede acudir
Pág. 56
- **Sobre el Observatorio de restitución y regulación de derechos de propiedad agraria**
Pág. 74
- **Preguntas de autoevaluación**
Pág. 76
- **Bibliografía**
Pág. 78



Siglas



ANT

Agencia Nacional de Tierras, que reemplaza al INCODER

INCODER

Instituto Colombiano de Desarrollo Rural

ADR

Agencia de Desarrollo Rural

MADR

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

ARN

Agencia de Renovación del Territorio

UAF

Unidad Agrícola Familiar

FINAGRO

Fondo para el financiamiento del sector agropecuario

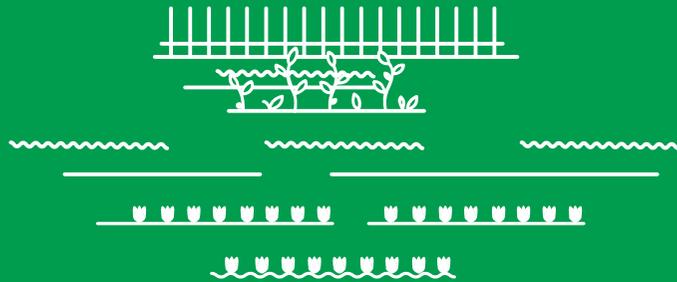
UPRA

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

INCORA

Instituto Colombiano de Reforma Agraria

Glosario



Certificado de libertad y tradición

Es un documento de carácter público que refleja la situación jurídica de los bienes inmuebles. Este es el único documento que constituye plena prueba de que usted es el dueño del bien.

Hipoteca

Es un derecho real constituido sobre un inmueble del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar el cumplimiento de una deuda.

Poder de disposición

Es la facultad de vender, arrendar o disponer de un bien para su consumo final o destrucción.

Poder de goce

Es la facultad que tiene de apropiarse de los frutos que producen los bienes. Existen los frutos naturales, que son los que por naturaleza produce el bien, y los llamados frutos civiles, que son los dineros que usted obtiene por rentar el bien.

Poder de uso

Es la facultad de utilizar un bien o hacer uso de los servicios que ofrece el bien.

Servidumbre

Es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro de dueño distinto. Un ejemplo es la servidumbre de tránsito: el dueño del predio con servidumbre debe permitir a su vecino el paso por su propiedad.

Usufructo

El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar y utilizar un bien inmueble con el compromiso de conservarlo y restituirlo a su dueño una vez vencido el plazo. En ningún caso el usufructuario puede vender el bien o disponer jurídicamente de él.

Nuda propiedad

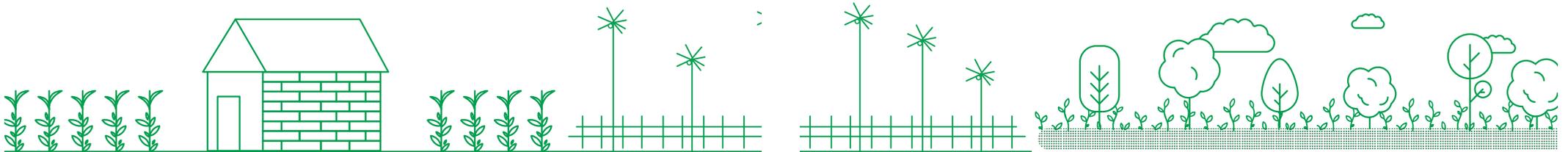
Cuando se constituye usufructo sobre un bien, el dueño de ese bien se convierte en nudo propietario. Esto significa que no puede utilizar o gozar del bien hasta que se termine el usufructo. Lo único que conserva el nudo propietario es el poder de disposición.

Inscripción de la demanda

Cuando sobre un predio existe un pleito que se está tramitando en un juzgado, las partes del proceso pueden solicitar que se inscriba la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Esto no impide que usted pueda comprar o vender el bien, pero los efectos de la sentencia serán aplicables a la persona que lo compró después de la inscripción de la demanda.

Mero tenedor

Es la persona que, aunque detenta físicamente un bien, reconoce que el dueño es otra persona. Por ejemplo, el arrendatario de un inmueble que únicamente usa el bien y reconoce que el arrendador es el propietario del bien, razón por la cual le paga la cantidad estipulada para usarlo (canon de arrendamiento). En la misma situación que el arrendatario, se encuentra el usufructuario.



Presentación



Esta cartilla es una guía que le permitirá resolver preguntas sobre su relación con las tierras rurales y clarificar su relación jurídica con la tierra: dueño, poseedor, ocupante, arrendatario, tenedor o usufructuario. También aborda problemas comunes como la falsa tradición o la informalidad en los títulos de propiedad y ofrece herramientas para conocer las distintas rutas para sanear y legalizar los derechos sobre los predios rurales, así como las entidades encargadas de tramitar dichos procesos. Finalmente, encontrará información sobre cómo hacer efectivos sus derechos por medio de derechos de petición y acciones de tutela. Nuestro propósito es brindarle una orientación para que conozca sus derechos y pueda exigir su cumplimiento.

1

¿Qué es el derecho de propiedad?



¿Qué es un derecho?

Cuando se habla de la existencia de un derecho, se hace referencia a un conjunto de facultades y poderes que tiene un determinado individuo y que son protegidos por el Estado mediante sus autoridades (jueces, inspectores de policía, Agencia Nacional de Tierras, fuerza pública, entre otras). En otras palabras, un derecho le confiere a una persona la posibilidad de exigirle al Estado su protección. Además, existen unos derechos que son especiales y, por tanto, exigen una mayor protección por parte de las autoridades estatales. Estos derechos son los que se conocen como fundamentales, y entre ellos están el derecho a la vida, a la dignidad, a la libertad de expresión, a la petición, entre otros.

Por ejemplo: el derecho fundamental a la vida implica que si una entidad prestadora de servicios de salud le niega un servicio que puede mejorar sustancialmente su calidad de vida, usted puede acudir ante un juez de la república, o cualquier otra entidad competente, a solicitar que se le garantice dicho servicio.

Características del derecho de propiedad

Entre los derechos protegidos por la ley y la Constitución se encuentra el derecho de propiedad. Este se entiende como un conjunto de poderes que le otorga la ley sobre los bienes inmateriales (como los derechos de autor sobre una canción), materiales que sean muebles (carros, ganado, motos, herramientas agrícolas, etc.) o materiales que sean inmuebles (terrenos y casas).

En esta cartilla haremos referencia a un único tipo de bien material: los inmuebles rurales, es decir, aquellos que por su naturaleza no pueden moverse (como los terrenos, casas o parcelas), que se encuentran en zonas

rurales y que, por regla general, son utilizados con fines de producción agropecuaria u otras actividades económicas

Las facultades o poderes que están asociados al derecho de propiedad son:

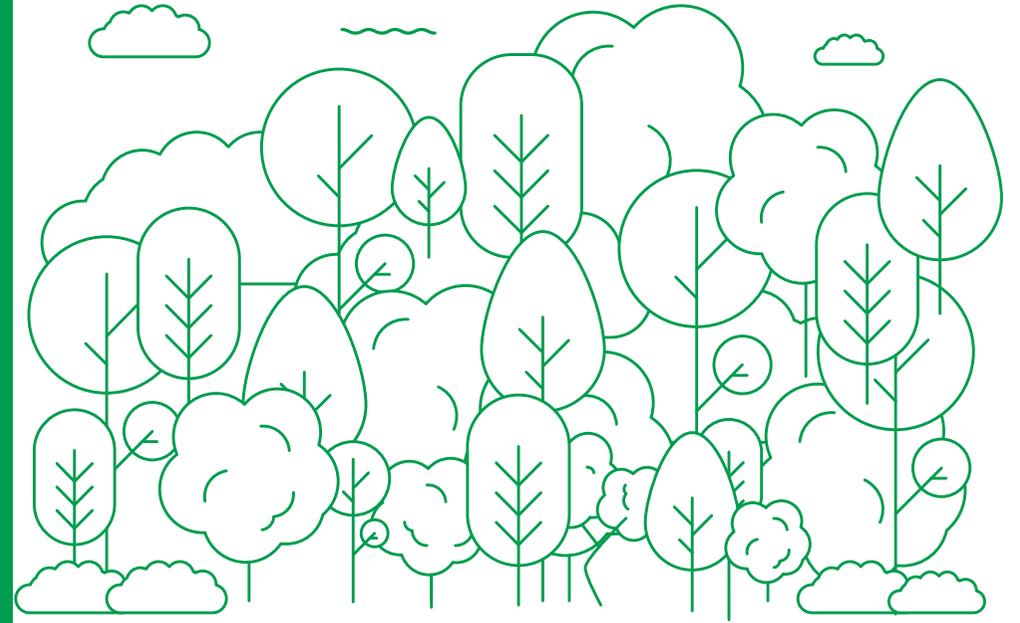
Poder de uso: es la facultad de utilizar un bien o hacer uso de los servicios que este ofrece. Por ejemplo, utilizar su moto para desplazarse en su tierra o hacia el pueblo. En el caso de un bien inmueble, como una casa, usted la usa a diario para dormir y habitar.

Poder de goce: es la facultad que tiene de apropiarse de los frutos que producen los bienes. Existen los frutos naturales, que son los que por naturaleza produce el bien. Por ejemplo, cuando una gallina pone un huevo o la cosecha del cultivo. También, existen los llamados frutos civiles, que son los dineros que usted obtiene por rentar el bien. Este caso se presenta cuando usted le arrienda una parte de su tierra a otra persona.

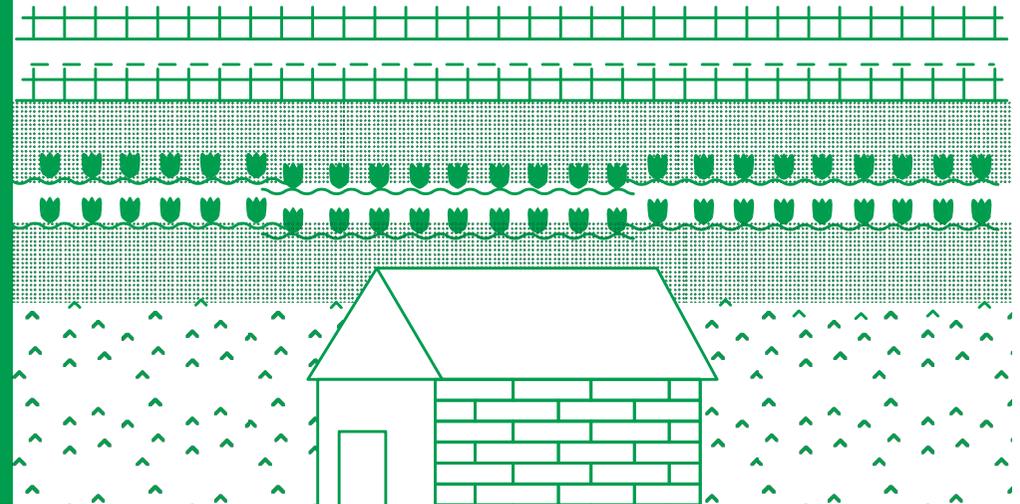
Poder de disposición: es la facultad de vender o disponer de un bien para su consumo final o destrucción. Es el caso, por ejemplo, en el que usted decide sacrificar una de sus reses para obtener su carne, o venderle un lote a un vecino.

Lo que usted está facultado para hacer con un bien depende de la *relación jurídica* que le otorgue la ley y del tipo de bien inmueble con el que tenga relación. Para ello, es necesario comprender cuáles son las diferencias entre los bienes públicos y los privados.

2



¿Cuál es la diferencia
entre un bien público
y un bien privado?



La ley colombiana diferencia entre bienes públicos y privados. Los bienes públicos son propiedad del Estado, entre ellos se encuentran carreteras nacionales, los parques naturales, las zonas de reserva forestal, los edificios donde operan las entidades estatales (ministerios, alcaldías, gobernaciones, etc.) y las tierras baldías. Los bienes privados son de propiedad de particulares: casas de vivienda, predios rurales, etc. Para los fines de esta cartilla, únicamente nos centraremos en bienes públicos baldíos.

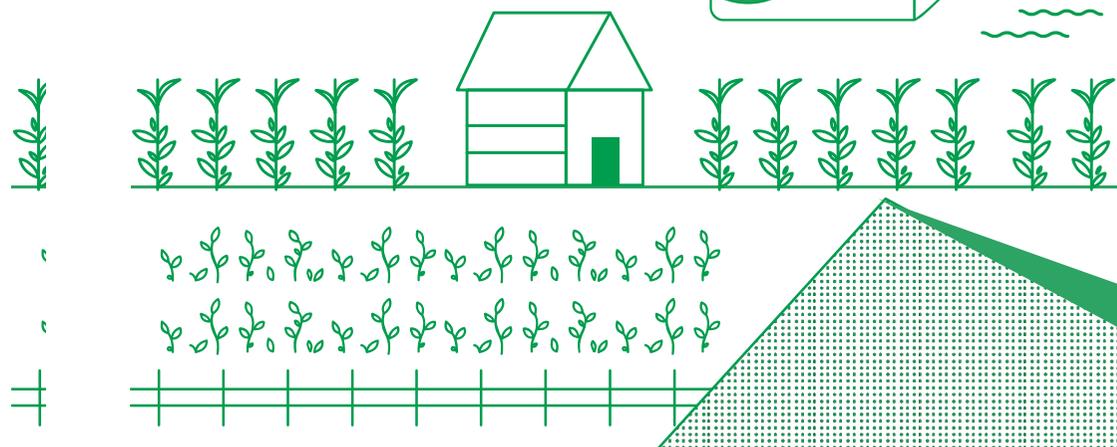
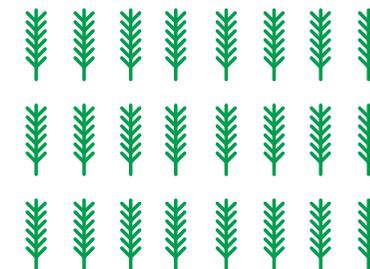
Las tierras rurales públicas, más conocidas como *baldíos*, son bienes públicos de carácter fiscal (Ley 110, 1912, art. 4), es decir que pertenecen a la Nación. Esto tiene como consecuencia que los baldíos no pueden titularse o venderse a privados a menos de que así lo autorice una autoridad competente. La Ley 160 de 1994 encargó la administración de las tierras baldías a la Agencia Nacional de Tierras (ANT), que reemplazó al INCORA y al INCODER. Esta entidad es la única que puede entregar títulos¹ a favor de personas, asociaciones o empresas, pero siempre priorizando su entrega a poblaciones rurales campesinas con el fin de destinarlas, de manera preferente, a actividades de explotación agrícola (Ley 110, 1912, art. 46 y 65). Es importante tener en cuenta que el hecho de que usted ocupe un terreno y lo trabaje, no lo convierte en dueño.

En otras palabras, ninguna persona puede ejercer un derecho de uso, goce o disposición sobre tierras baldías, incluso si las explota económicamente, a menos de que la ANT lo autorice. Este punto lo explicaremos en detalle en el capítulo 5.

Las tierras rurales privadas son aquellas que pertenecen a los particulares y pueden ser transferidas o comercializadas sin necesidad de contar con la autorización del Estado. El Código Civil y leyes, como la 1561 de 2012, establecen las reglas que regulan cualquier negocio o transferencia que se haga sobre tierras rurales de carácter privado. A diferencia de los baldíos, las tierras privadas pueden usarse, gozar de sus frutos, venderse o arrendarse.



¹Generalmente este título es una resolución que le adjudica el terreno a una persona y que lo convierte en el dueño legal o le da la facultada de usarlo. Este título debe registrarse en la oficina de Registro de instrumentos públicos.

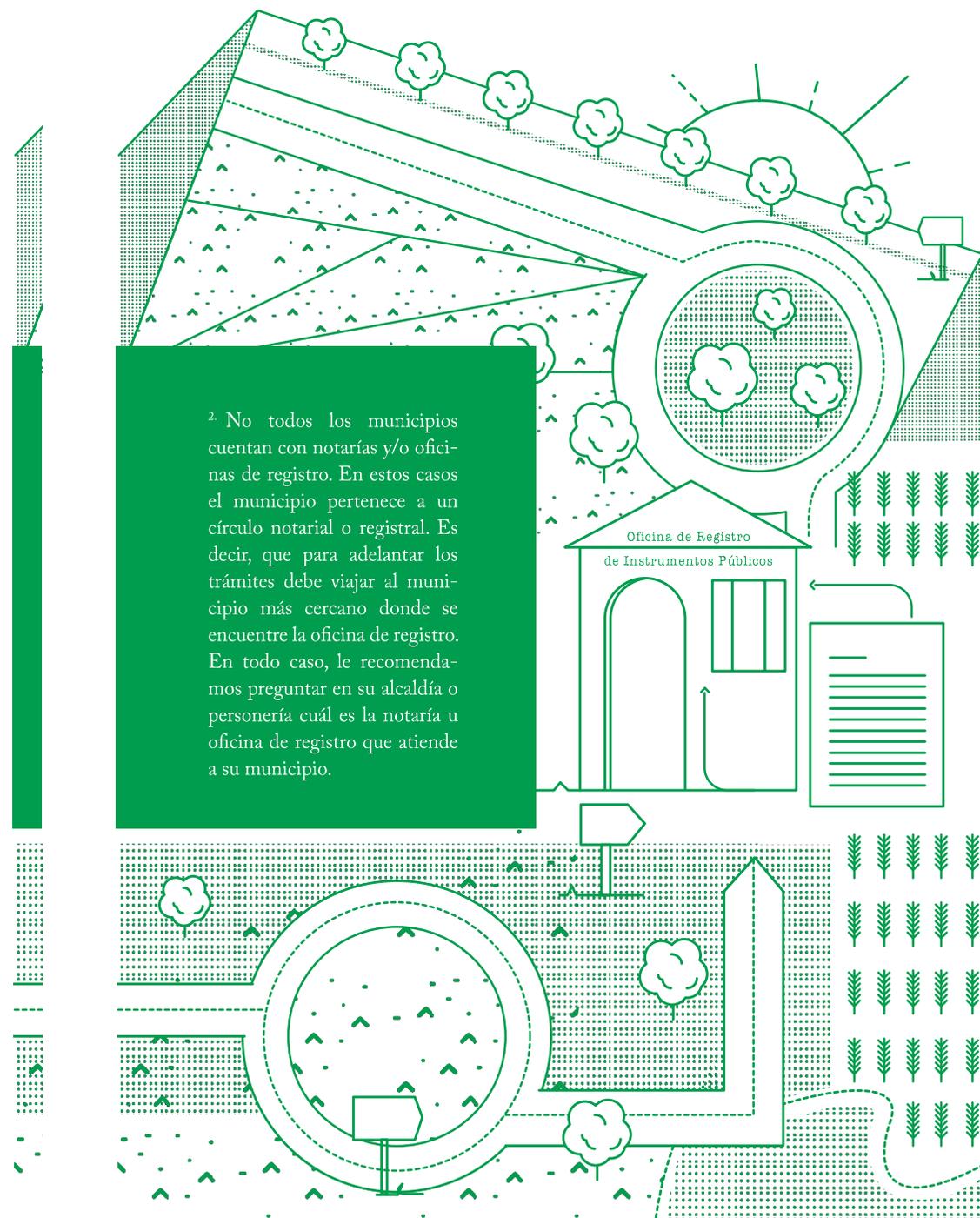


La primera pista que tenemos para saber si un bien es baldío o privado es el *certificado de tradición y libertad*. Este documento lo expide la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde está ubicado el bien², y nos cuenta la historia de todos los negocios realizados sobre el predio (es decir, muestra todas las veces que fue transferido, comprado o vendido), identificando a las personas que en el paso tuvieron alguna relación con el bien, así como aquellas que actualmente tienen derechos sobre el predio. En él se puede consultar información sobre hipotecas, servidumbres, embargos, entre otros.

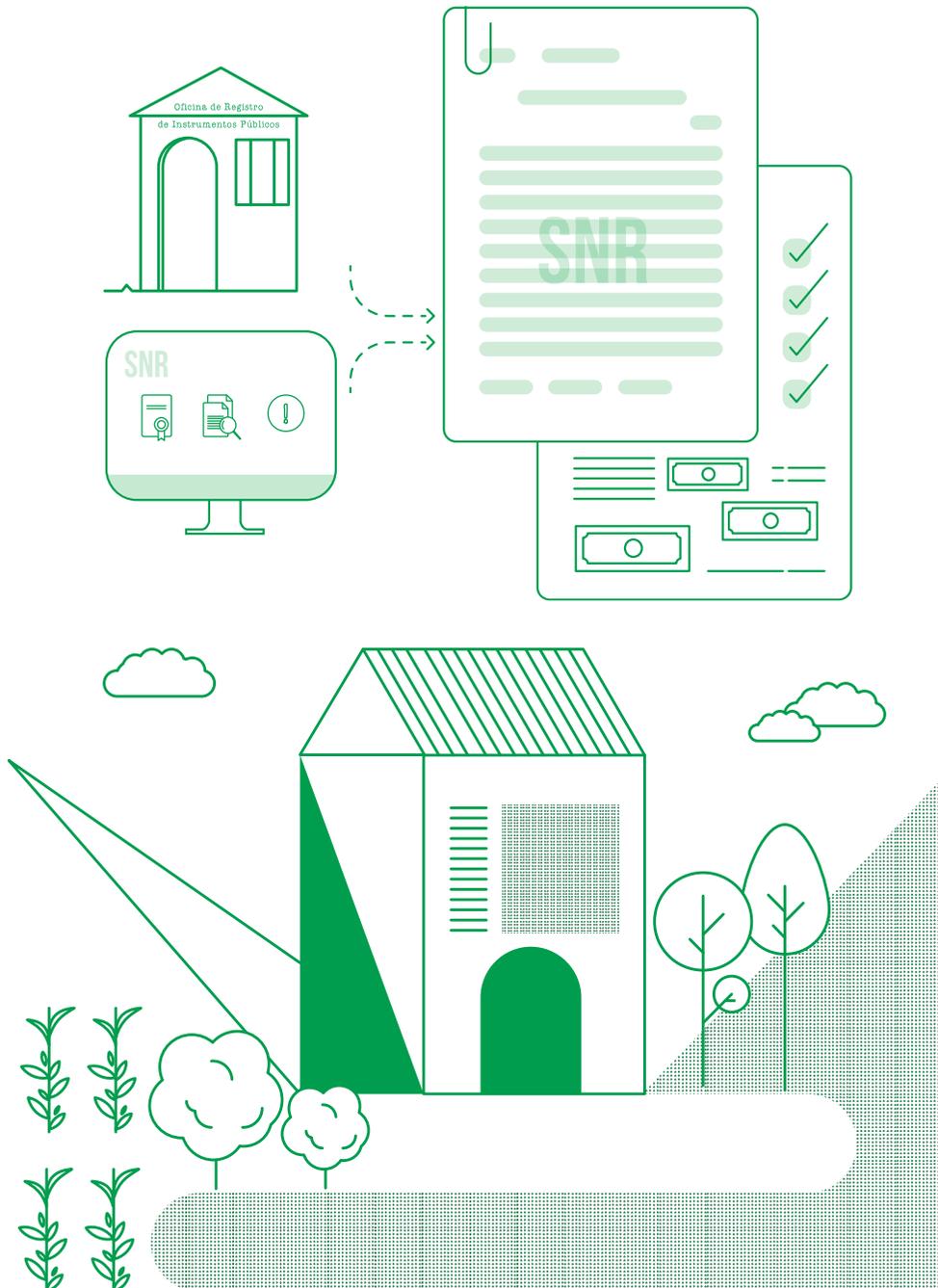
Cualquier persona puede solicitar una copia del documento. Para ello, requiere el número de matrícula inmobiliaria³. Si usted es potencial comprador de un predio, puede solicitarle al vendedor que le facilite esta información. Si usted es el propietario y no recuerda el número, lo puede consultar en la escritura de compraventa, en los documentos de la sucesión, en las sentencias judiciales que lo declaran dueño del predio o en la resolución que le adjudica el baldío.

Nota: si usted fue beneficiario de una adjudicación hecha por el antiguo INCORA, INCODER o Agencia Nacional de Tierras (ANT), debe revisar que la resolución que adjudica el predio y lo reconoce como dueño esté debidamente registrada en el certificado de tradición y libertad. De lo contrario, debe dirigirse a la oficina de la ANT para solucionar esta falta de registro.

³ Es el número que identifica a cada predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. En el capítulo 10 encontrará cómo identificar este número.



² No todos los municipios cuentan con notarías y/o oficinas de registro. En estos casos el municipio pertenece a un círculo notarial o registral. Es decir, que para adelantar los trámites debe viajar al municipio más cercano donde se encuentre la oficina de registro. En todo caso, le recomendamos preguntar en su alcaldía o personería cuál es la notaría u oficina de registro que atiende a su municipio.



Recuerde que el derecho de propiedad pleno y completo solo se obtiene con el registro en el certificado de tradición y libertad (ver capítulo 6).

Para el 2019, el costo de este documento es de 16.300 (dieciséis mil trescientos pesos). También lo puede solicitar por Internet, ingresando en la página web, <https://www.certificadotradicionylibertad.com/>. Debe seguir las indicaciones y cancelar el valor usando alguno de los medios de pago disponibles.

Nota: algunos predios pueden estar registrados con sistemas anteriores. En esos casos, usted deberá acercarse directamente a la oficina de instrumentos del círculo registral.

Por regla general, es el Estado el que da origen a la cadena de transacciones que se muestra en el certificado de libertad y tradición, adjudicando las tierras a una persona determinada. Sin embargo, con frecuencia encontramos que el registro no da cuenta de la primera titulación hecha por el Estado y, por ello, debemos confirmar con otras fuentes si el predio es verdaderamente privado. En otras ocasiones, los predios ni siquiera tienen un certificado de tradición y libertad (no tienen antecedente registral), lo que nos lleva a suponer que es un predio baldío.

Cuando existe una disputa sobre la naturaleza pública o privada del predio, es necesario consultar a la ANT para que aclare el asunto.

4

¿Cómo puede
adquirir la propiedad
sobre un bien rural?



Como se vio anteriormente, la adquisición de un predio baldío se realiza únicamente por medio de la Agencia Nacional de Tierras, entidad encargada de determinar quiénes son los posibles beneficiarios de la adjudicación de dichas tierras.

Recordemos que el Estado tiene la obligación de garantizar a las poblaciones rurales el acceso progresivo a la propiedad. Esto llevó a que la Ley 160⁴ estableciera unos requisitos para priorizar la adjudicación de tierras (tanto baldías, como de propiedad privada que el Estado haya comprado previamente) a campesinos y campesinas sin tierra o con tierra insuficiente, que cumplan con lo siguiente:

- No poseer un patrimonio neto⁵ que supere los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de participar en el programa de acceso a tierras. Para el 2019, el monto es de 207'029.000 (doscientos siete millones veintinueve mil pesos)⁶.
- No ser dueño de otros predios rurales y/o urbanos, a menos que (i) se trate de predios destinados exclusivamente para vivienda rural o urbana, o (ii) que su propiedad rural no tenga las condiciones físicas o jurídicas para la implementación de un proyecto productivo.

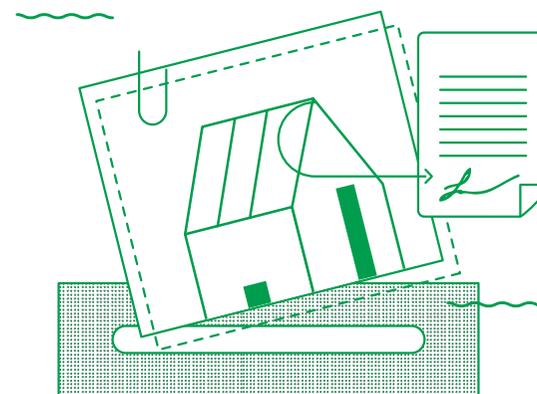
⁴ Modificado por el Decreto-ley 902 de 2017.

⁵ Lo que queda después de restar gastos, deudas e impuestos.

⁶ Si su patrimonio bruto (antes de restar las deudas e impuestos) en el 2018 fue de \$142'202.000 (ciento cuarenta y dos millones doscientos dos mil pesos), le recordamos que usted está obligado a declarar renta.

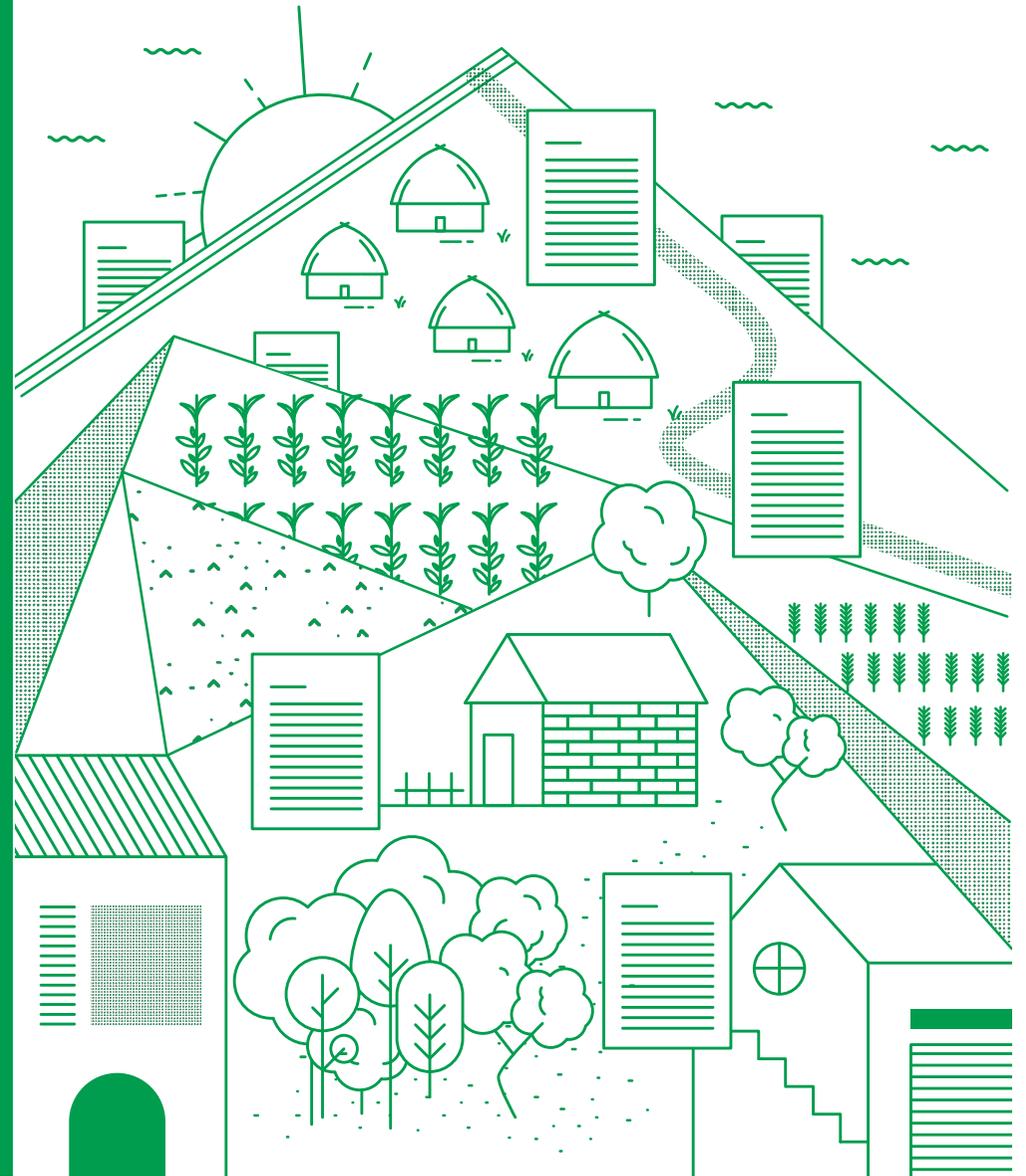
- No haber sido beneficiario de algún programa de tierras, salvo que se demuestre que las extensiones de tierra a las que accedió son inferiores a una Unidad Agrícola Familia (UAF).
- No haber sido declarado como ocupante indebido de tierras baldías.

Cuando se trata de tierras privadas, estas pueden transferirse por medio de contratos de compraventa o donación que deben realizarse por escritura pública firmada ante un notario. Posteriormente, esta escritura debe registrarse en la oficina de Registro de instrumentos públicos del municipio o del círculo registral al que pertenece el municipio donde se encuentra ubicado el predio. Este proceso de registro se conoce como *tradición*.



5

¿Cómo puede saber
cuál es su relación
con el predio?



Según lo visto anteriormente, la relación jurídica que se tiene con un predio depende de tres factores:



Las personas que explotan un terreno que es *baldío* tienen una relación de *ocupación*, y se les considera *ocupantes*. Generalmente, los ocupantes de tierras baldías no conocen su situación de informalidad, por lo cual viven y explotan económicamente la tierra sin tener autorización legal para ello. Entonces, se hace necesario solicitar a la Agencia Nacional de Tierras que inicie un trámite para la adjudicación del predio en favor de quienes demuestren haber explotado las tierras por cinco años, y cumplan con los demás requisitos establecidos por la Ley 160, señalados en el capítulo 4.

Una vez el Estado reconoce la propiedad sobre tierras baldías, las personas pasan a reconocerse como propietarios. Sin embargo, debido a que el Estado le ha concedido la propiedad sobre el terreno, usted es un *adjudicatario*, y, por tanto, tiene algunas limitaciones en cuanto a la disposición de las tierras. Por ejemplo, los adjudicatarios tienen prohibido vender el predio durante 15 años, a menos de que solicite autorización ante la ANT (Ley 160, 1994, art. 39).

Con respecto a las tierras privadas, varias son las relaciones que pueden desprenderse. La primera es la relación de *propiedad* que convierte a las personas en dueñas o propietarias de las tierras. Esta relación implica que el dueño puede usar la tierra, gozar de sus frutos y disponer de ella (vender, arrendar, prestar).

Una segunda relación es la de *tenencia*, que convierte a las personas en tenedores. Esta relación puede ser, a su vez, de *arrendamiento*, *comodato* (préstamo) o *aparcería*, que facultan a los tenedores a usar y gozar de los frutos de la tierra, pero les prohíbe disponer de esta.

Una tercera relación es la de *posesión*, en la que las personas que ocupan una tierra privada se comportan como dueños legítimos a pesar de que su nombre **NO** aparece en el certificado de tradición y libertad. A estas personas se les conoce como poseedores, y existen dos tipos:

- a. **la posesión regular:** aquella en la que el poseedor tiene un documento que certifica su relación como dueño (una escritura de compraventa o herencia, una sentencia judicial, una carta de promesa de venta, o similares), aunque dicho documento no esté debidamente registrado en la Oficina de registro de instrumentos públicos. Esta persona puede solicitar a un juez de la república que reconozca el derecho de propiedad si demuestra que su relación con el predio tiene más de cinco años. A este mecanismo judicial se le conoce como *proceso de pertenencia*.
- b. **la posesión irregular:** aquella en la que el poseedor **NO** tiene ningún documento que pruebe su relación con la tierra, a pesar de que actúa como dueño de esta. Esta persona puede solicitar a un juez de la república que reconozca el derecho de propiedad si demuestra que su relación con el predio tiene más de 10 años. A este mecanismo judicial se le conoce como *proceso de pertenencia*.

Los poseedores usan y gozan de los frutos de la tierra, pero no pueden disponer de la propiedad, en tanto que no son dueños. Lo único que pueden transferir o vender son las mejoras que se hagan sobre los predios y el tiempo que llevan ejerciendo la posesión.

Finalmente hay relaciones de **comunidad** que ocurren en situaciones en las que las herencias no han sido liquidadas ante un notario o un juez. Esto les da a los herederos una calidad de *comuneros*, que se transforma únicamente cuando se le asigne a cada heredero la porción que por ley le corresponda, y cuando dicha asignación sea registrada en la oficina de Registro de instrumentos públicos. Si usted es comunero, tiene el derecho a que se divida el terreno, caso en el cual debe adelantar la respectiva sucesión.

¿Cómo saber si soy...

propietario o dueño

- Mi nombre aparece en el certificado de libertad y tradición.
- Pago impuesto predial.
- Pago mis servicios públicos.
- Tengo certeza de que el predio no es un baldío de propiedad de la nación.

poseedor

- Estoy viviendo y/o explotando económicamente un predio que es privado.
- Mi nombre **NO** aparece en el certificado de tradición y libertad.
- Pago mis servicios públicos.
- Pago mi impuesto predial.

ocupante

- Exploto económicamente o vivo en un bien rural que es baldío, es decir, que nunca ha tenido un dueño y se presume que es de la Nación.
- Exploto económicamente el predio con cultivos, cría de animales, actividades turísticas u otras similares.
- Mi nombre **NO** aparece en el certificado de tradición y libertad o el predio no cuenta con este certificado.
- No tengo escritura pública.
- Pago mis servicios públicos.
- Pago mi impuesto predial.

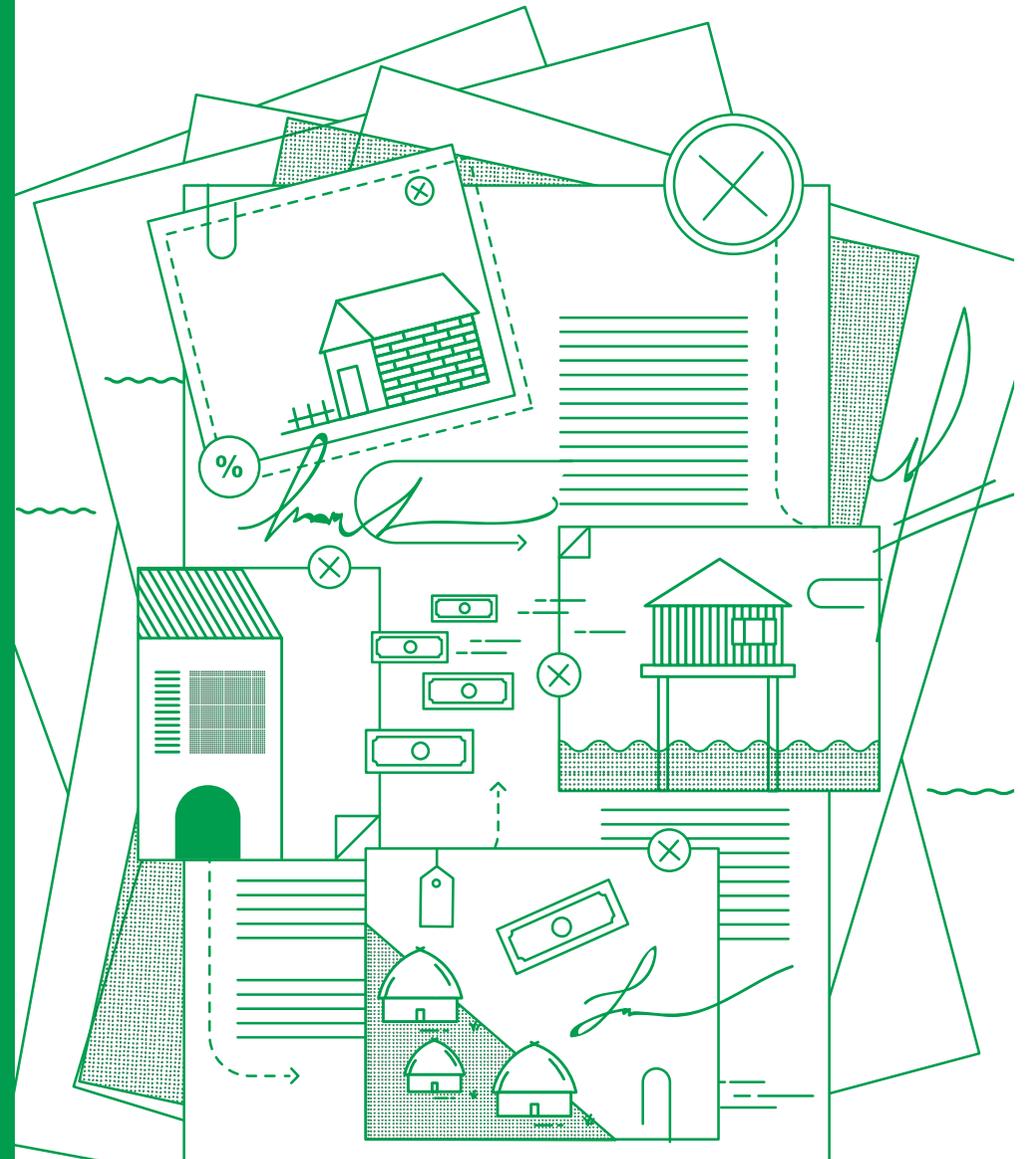
tenedor

- Tengo un contrato de arrendamiento, comodato, aparcería u otro similar con el propietario del predio.
- Reconozco que el propietario del predio es un tercero.



6

¿Qué es la falsa tradición?

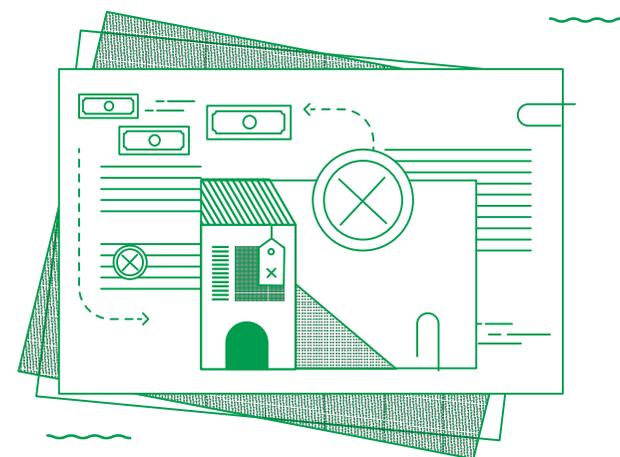


Con frecuencia, las personas realizan contratos de compraventa para comprar un predio a un poseedor o a un heredero. Como se mostró anteriormente, estos sujetos no tienen la facultad legal para disponer o vender los predios, motivo por el cual el negocio que se realiza entre las dos partes no convierte al comprador en dueño, incluso si el contrato fue registrado en la oficina de instrumentos públicos. A estos casos se les conoce como falsa tradición, la cual se presenta en los siguientes casos:

- Cuando una persona le vende un terreno a otra haciéndose pasar como el dueño legítimo, pero no figura en el certificado de tradición y libertad. Si usted conserva el documento de compraventa (contrato o promesa) y manifiesta que creyó que quien le vendía era el dueño, usted es un poseedor de buena fe. No puede alegar buena fe en caso de que conociera que el predio se encontraba en pleito. Como mencionamos anteriormente, usted puede iniciar un proceso de pertenencia pasados 5 años, si es poseedor de buena fe, o 10 años en caso de la posesión irregular.

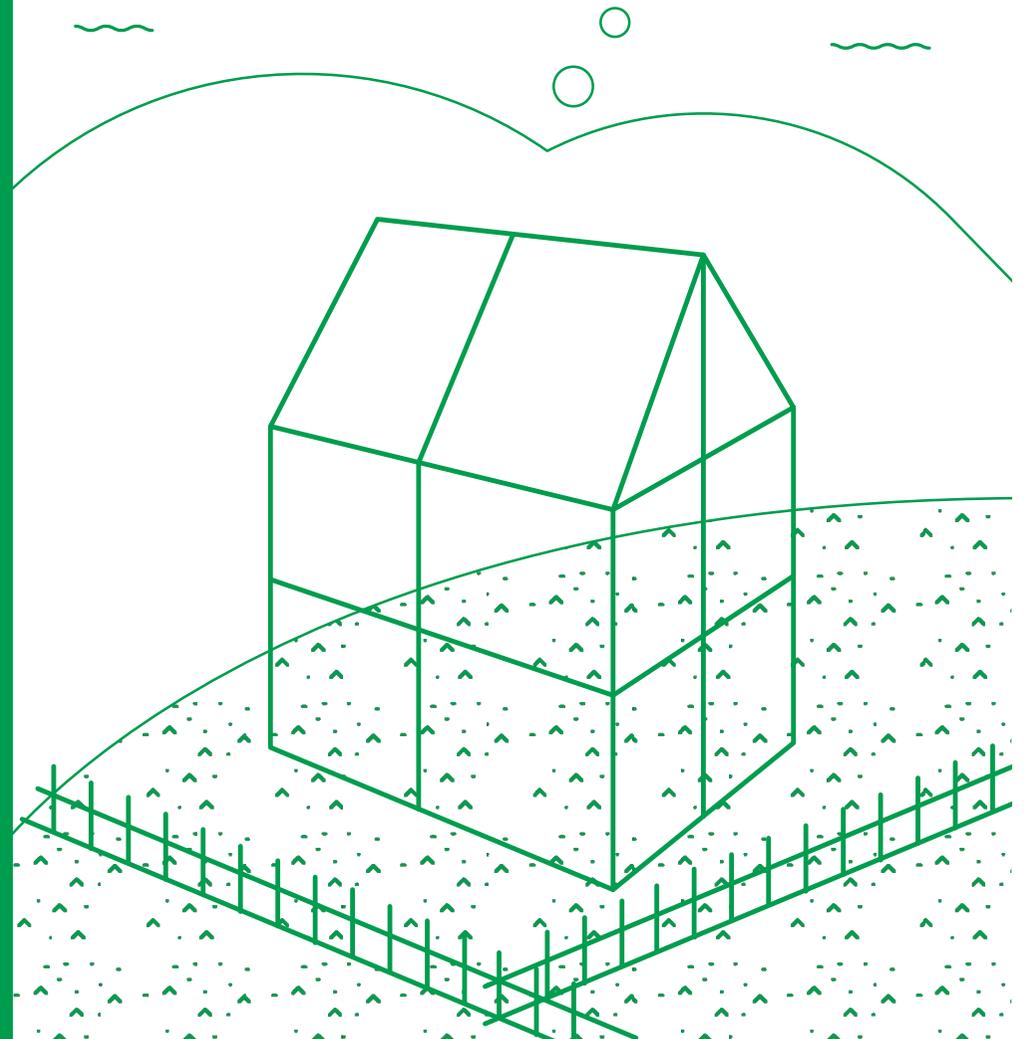
NOTA: En caso de que usted tenga indicios de que la persona que le vende el bien lo ha adquirido de forma violenta o fraudulenta, debe abstenerse de realizar el negocio. En estos casos el predio puede ser objeto de una acción de restitución de tierras y no es suficiente mostrar que usted obró de buena fe.

- Cuando usted le “compra” el terreno a un heredero de una sucesión que no se ha liquidado. Lo que usted está comprando no es el predio en sí mismo, sino un derecho a participar de la sucesión de la herencia. En estos casos, usted debe acudir con los demás herederos a una notaría para que a cada uno le asignen una parte determinada con matrícula inmobiliaria. Otra ruta es la de solicitar a un juez que le reconozca los derechos sobre el predio una vez hayan transcurrido cinco años (proceso de pertenencia).
- Cuando usted compra la posesión que tiene otra persona sobre un bien. En estos casos, usted no compra el predio, sino el tiempo y las mejoras invertidas por el poseedor que le vende. Una vez cumplidos los cinco años que ordena la ley, usted puede iniciar el proceso de pertenencia.



7

¿Cuáles son los
mecanismos a los que
puede acudir para
formalizar su predio?

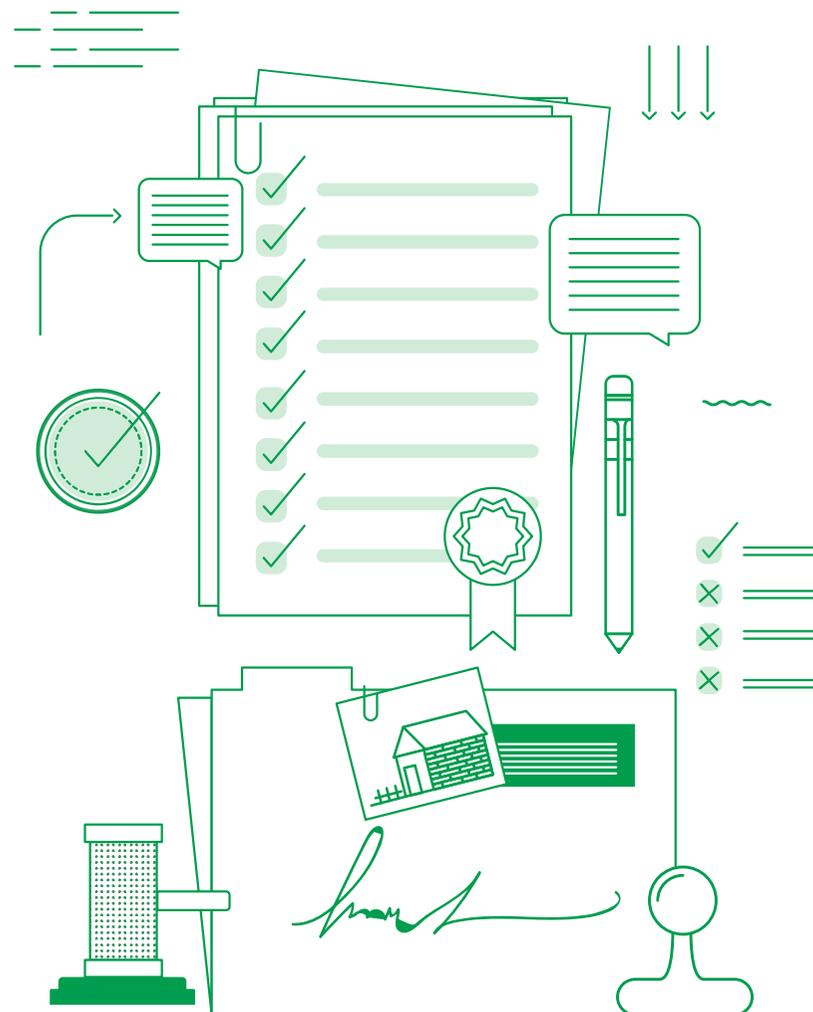


Se denominan formalización (para los casos en que usted es poseedor) y adjudicación (cuando usted es ocupante de un baldío) los procesos que usted debe realizar para ser el dueño de un predio. Realizar este proceso es importante para asegurar su futuro ya que tendrá certeza de que el predio es legalmente suyo, que usted tiene la prioridad frente a terceros de ejercer todos sus derechos como dueño del mismo (venderlo, arrendarlo, heredarlo, etc.) y que además la propiedad le facilitará el acceso a créditos y a proyectos productivos. Es importante que usted tenga en cuenta que estos procesos no aplican en los casos de mero tenedor, es decir, personas que reconocen que otro es el dueño del predio.

Son varias las rutas que usted puede activar para lograr que se formalice su tierra.

Si usted es **poseedor**

- La primera opción es preguntar en la Agencia Nacional de Tierras si se están adelantando procesos de formalización en su municipio. Estos procesos usualmente disponen de los recursos y la asesoría necesarios para que pueda tramitar un proceso de pertenencia en el que se le solicite a un juez que reconozca sus derechos de propiedad. También, en caso de que no exista pleito, la ANT puede otorgarle el título de propiedad para que lo registre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Estos programas están diseñados para atender a las poblaciones rurales más vulnerables y facilitar su acceso a la tierra.



- La segunda opción es realizar el proceso de pertenencia usted mismo. Para ello tiene dos vías:
 - Si su predio es privado y no excede el límite de la unidad agrícola familiar de su municipio, puede adelantar un proceso corto para solicitar a un juez que le adjudique los derechos sobre el predio. Estas reglas están establecidas en la Ley 1561 de 2012, que regula un trámite especial para este tipo de casos y facilita el acceso a la justicia para las poblaciones con menores ingresos. Puede dirigir un derecho de petición a la secretaria de planeación de su municipio o a la ANT para conocer cuál es la extensión de la UAF en su municipio.
 - Si su predio es privado y excede el límite de la unidad agrícola familiar, deberá tramitar un proceso judicial común y corriente, bajo las reglas que establece el Código General del Proceso. A diferencia del anterior, este proceso es un poco más largo y no cuenta con reglas especiales para las poblaciones campesinas.

En ambos casos es necesario contar con el apoyo y la asesoría de un abogado que pueda representarlo durante todo el trámite judicial.

NOTA: si su predio se encuentra en una zona de riesgo no mitigable, en un Parque Nacional Natural, en una zona de reserva forestal o en un territorio colectivo, NO podrá adelantar el trámite de formalización a menos que la Agencia Nacional de Tierras u otra autoridad competente (un juez) lo autorice. Para obtener esta información puede dirigir un derecho de petición a la Secretaría de Planeación de su municipio.

Tampoco podrá adelantar el procedimiento sobre terrenos que estén incluidos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF). Para consultar si el predio está en este registro, puede consultar el certificado de tradición y libertad. De ser el caso, le recomendamos que se acerque *inmediatamente* a la oficina de la Unidad de Restitución de Tierras (URT) más cercana. Allí puede solicitar la cancelación de esta inscripción siguiendo las indicaciones de la URT. Para realizar el trámite de cancelación, también puede acudir a la Procuraduría, la Defensoría del Pueblo o a la Personería de su municipio.

Si usted es *ocupante*

- Si su predio no tiene matrícula inmobiliaria, o en el certificado de tradición y libertad aparece como dueño el Estado, la única forma en que puede acceder a la propiedad formal es mediante un acto de adjudicación. La entidad encargada para este tipo de trámites es la Agencia Nacional de Tierras. Usted puede radicar la solicitud de adjudicación en la oficina de la ANT más cercana aportando los siguientes datos personales:
 1. Nombre y apellidos, edad, domicilio, documento de identidad y estado civil del peticionario. Si está casado o tiene unión marital de hecho debe aportar los mismos datos de su esposo/a o de su compañero/a permanente.
 2. Manifestar, bajo la gravedad del juramento, si han sido usted o su cónyuge o compañero/a e hijos menores, adjudicatarios de baldíos, o han adquirido el dominio o la posesión de otros predios rurales en el territorio nacional, indicando la fecha correspondiente. Adicionalmente, en caso de haber recibido un baldío en adjudicación que



luego usted decidió vender, debe aportar el certificado de libertad y tradición donde esté registrada la venta.

3. Manifestar, bajo la gravedad del juramento, si usted está obligado a presentar declaración.
4. Manifestar, bajo la gravedad del juramento, si dentro de los 5 años anteriores se ha desempeñado como funcionario, contratista o miembro de las Juntas o Consejos Directivos de la ANT o Incoder.

Con relación al predio debe aportar los siguientes datos:

1. Nombre y ubicación del terreno, indicando el departamento, municipio, corregimiento o vereda.
2. La afirmación de que el predio es baldío.
3. El área aproximada.
4. Los colindantes del predio, con referencia a los puntos cardinales. Si alguno de los predios colindantes está ocupado por su cónyuge o compañera o compañero permanente o sus hijos menores debe indicarlo.
5. El tipo de explotación adelantada en el inmueble, con la determinación del porcentaje de la zona cultivada y del área no cultivada utilizada para vivienda, caminos, aljibes, etc.

Finalmente, debe anexar los siguientes documentos:

1. Copia de su cédula de ciudadanía
2. Si presenta declaración de renta, anexar una copia de su última declaración.

8

Propiedad
colectiva



Colombia es un país pluriétnico y multicultural en el que habitan aproximadamente 87 grupos étnicos, comunidades negras y población Rom. Para estas comunidades la Constitución y la ley establecen unas reglas especiales de propiedad de las tierras que ubican los poderes de uso, goce y disposición en cabeza de toda la comunidad y no de personas individuales. El reconocimiento legal de estas tierras lo realiza la Agencia Nacional de Tierras mediante un proceso de adjudicación especial, y cumpliendo con los compromisos adquiridos por el Convenio 169 de la OIT, el cual dicta que:

“Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes.” Art. 14.

La propiedad sobre estos territorios tiene una protección más fuerte que la de la propiedad privada individual, pues se presume que la supervivencia de las comunidades étnicas y negras depende del reconocimiento de su relación ancestral e histórica con la tierra. Por ello, estas tierras están fuera del alcance del comercio o de cualquier transacción en beneficio de actores privados que no pertenezcan a las comunidades.

A continuación, explicaremos las formas de tenencia colectiva reconocidas en Colombia.

- **Resguardos:** Los resguardos indígenas son terrenos que están en cabeza de una comunidad indígena. No pueden ser adquiridos por una persona, asociación o empresa privada bajo ninguna circunstancia, porque se considera que la subsistencia cultural del grupo está estrechamente relacionada con su posesión de la tierra. Cualquier ocupación en estos territorios es considerada ilegal y de mala fe. Para conocer si existen territorios colectivos en su municipio y en dónde están ubicados, le recomendamos preguntar en la Secretaría de Planeación de su municipio.

Territorios colectivos de comunidades negras: Las comunidades negras organizadas también tienen derecho a que el Estado titule en su favor las tierras que reclaman como ancestrales. Este proceso es regulado por la Ley 70, que establece que los títulos de propiedad recaen sobre los Consejos Comunitarios, que tienen la potestad de administrar el territorio y asignar derechos de uso y goce a las familias que hacen parte de la colectividad. Para conocer si existen territorios colectivos en su municipio y en dónde están ubicados, le recomendamos preguntar en la Secretaría de Planeación de su municipio.

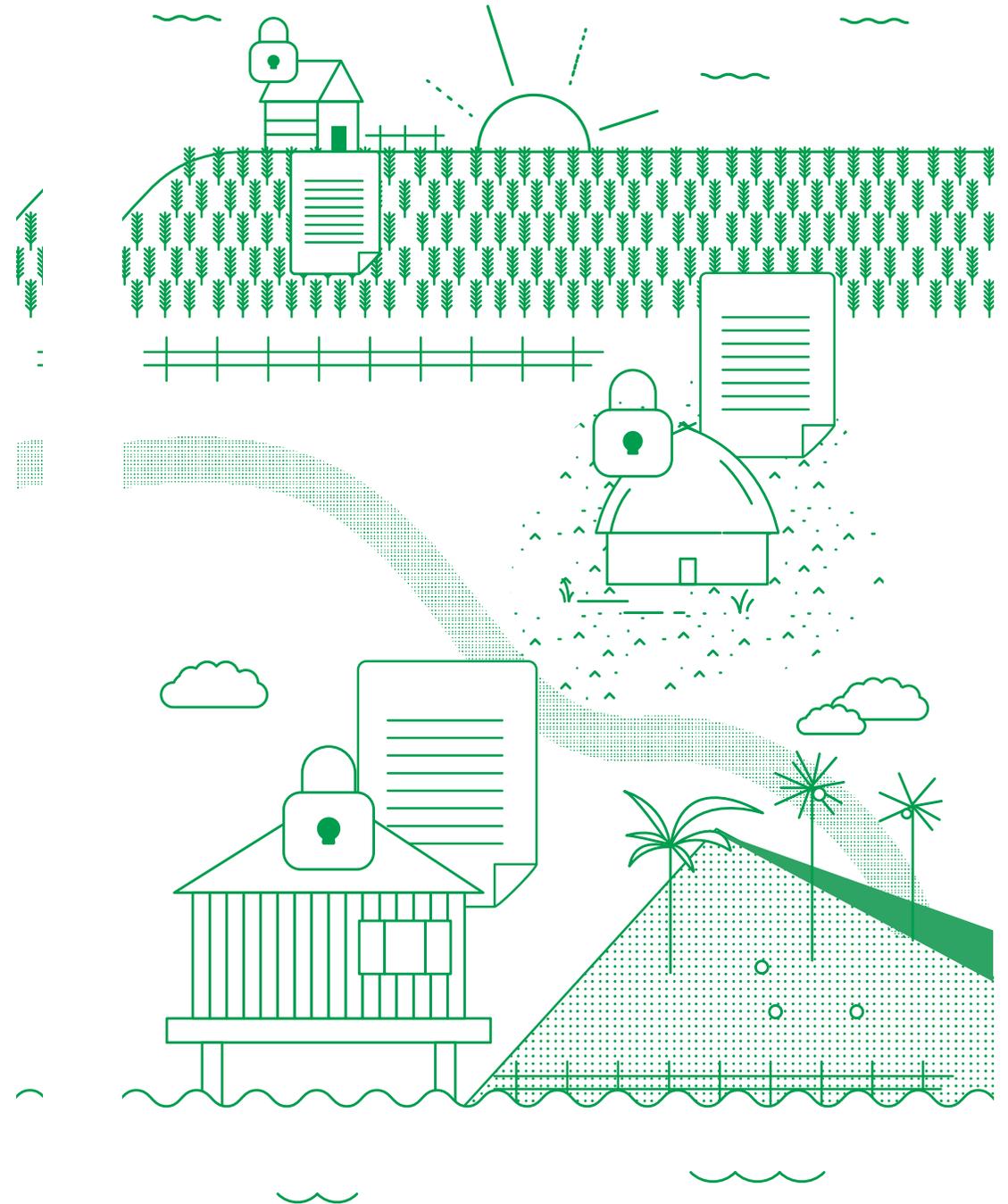
Además de los territorios colectivos, existen otras figuras que contemplan regímenes especiales para la tenencia de la tierra. Una de ellas es la Zona de Reserva Campesina.

- **Zonas de Reserva Campesina (ZRC):** Las Zonas de Reserva Campesina son áreas que buscan evitar la concentración inequitativa de la tierra y el fraccionamiento improductivo de la propiedad rural.

Por regla general, en las ZRC predominan las tierras baldías que son ocupadas por familias campesinas que las explotan económicamente, sin pasar por alto que también pueden incorporar predios privados. Estas zonas se constituyen por un proceso especial regulado en la Ley 160 de 1994, y requieren de un importante esfuerzo organizativo por parte de las comunidades campesinas.

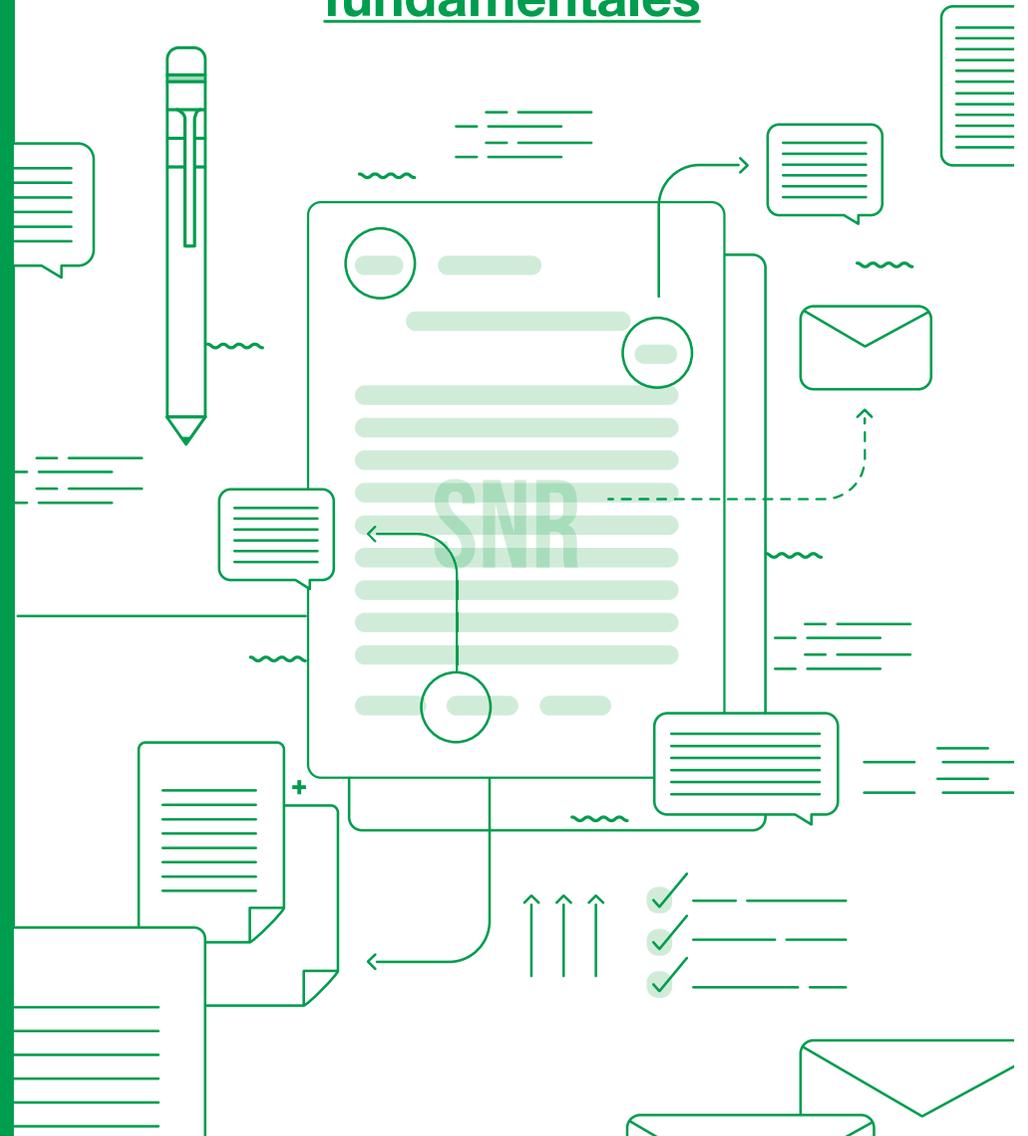
En estas zonas se establecen reglas especiales de protección de la economía campesina y solidaria, lo que impulsa asociaciones agrícolas, formas de agricultura con encadenamientos productivos y sistemas de administración de los recursos naturales que sean concertados por todos los miembros que la habitan. Además, los usos del suelo en estas zonas están sometidos a acuerdos especiales, entonces si usted piensa comprar terrenos allí, es importante que se asegure de que la actividad que planea adelantar sea compatible con el Plan de Desarrollo Sostenible diseñado por la comunidad.

Si usted es adjudicatario dentro de una de estas zonas, o ya posee terrenos y quiere adquirir más, debe averiguar con la organización que representa los intereses de los campesinos en la región, la alcaldía del municipio o la Agencia Nacional de Tierras (ant), cuál es la extensión máxima de tierra de la que puede ser dueño y cuáles son las limitaciones en cuanto a los derechos de uso y goce de las tierras que hacen parte de la zona.



9

Mecanismos de defensa de derechos fundamentales



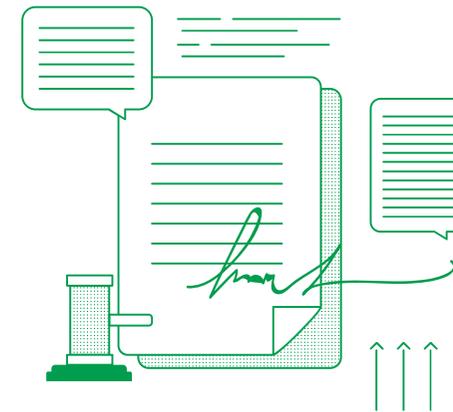
En esta sección presentamos dos mecanismos constitucionales por medio de los cuales usted puede solicitar información a las entidades estatales sobre los procesos individuales que se adelanten en sus predios rurales, y exigir que se hagan efectivos sus derechos. Para facilitar su uso, incorporamos dos formatos para cada acción, con el fin de que puedan ser ajustados y presentados por usted.

El primer mecanismo es el **derecho de petición**, contemplado en el artículo 23 de la Constitución Política, que establece que toda persona tiene el derecho de presentar peticiones respetuosas, verbales o escritas, a las autoridades estatales, sin necesidad de abogado, con el fin de:

- Conocer el estado de cualquier actuación o trámite del cual requiera información. Ejemplo: solicitar a la ANT información sobre un proceso de adjudicación.
- Obtener copias de los documentos que se relacionen con cualquier actuación o trámite. Ejemplo: solicitar copias de los planos catastrales de su predio.
- Obtener información que repose en los registros y archivos de las entidades públicas.
- Obtener respuesta oportuna y eficaz a sus peticiones en los plazos establecidos para el efecto.

Tenga en cuenta que algunos trámites o la expedición de copias tienen un costo que debe ser asumido por usted.

Dependiendo de la complejidad de la petición, una entidad tiene entre 10 y 30 días para dar respuesta. Puede ocurrir que la entidad incumpla

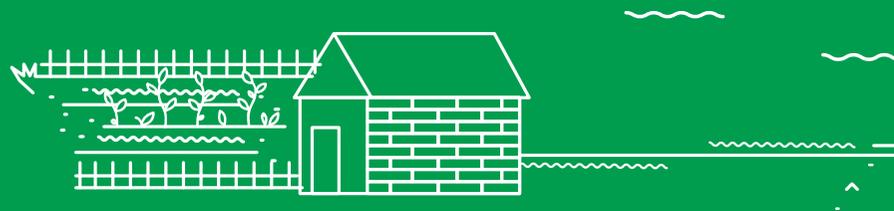


dichos plazos o responda de manera incompleta e imprecisa. Ante esta situación puede presentar una acción de tutela.

La **acción de tutela** es una herramienta por medio de la cual se le solicita a un juez de la república que determine que un *derecho fundamental* ha sido vulnerado y obligue a las entidades correspondientes a garantizar su cumplimiento. Esta acción puede ser presentada por cualquier persona sin la necesidad de contar con un abogado.

La tutela es un mecanismo útil y ágil que le permite activar la protección del Estado cuando su derecho a la información y a la petición es vulnerado. En estos casos, se espera que el juez ordene a la entidad que conteste en los tiempos legales, que complete la información solicitada o realice precisiones sobre las respuestas brindadas.

En los anexos b y c presentamos dos formatos para presentar derechos de petición y acciones de tutela, respectivamente.



Anexos



a

¿Cómo leer un certificado de tradición y libertad?

Es un documento público emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro, en el cual se especifica el historial de un predio, como los datos jurídicos o los titulares por los cuales ha pasado. La información está registrada de forma cronológica desde el momento en que el inmueble se matriculó en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, hasta la actualidad. Cada predio cuenta con una **matrícula inmobiliaria** que se encuentra en la parte superior derecha.

El registro inmobiliario representa la historia jurídica de los terrenos, que se evidencia mediante las diferentes inscripciones en **el folio de matrícula inmobiliaria**. Estas inscripciones son de distinta índole. Como puede ver en el ejemplo, las anotaciones están ordenadas numéricamente (Anotación Nro. 001, 002, y así sucesivamente).

En la parte de “Especificación”, se menciona el acto que se inscribe. Ejemplo de los actos que pueden inscribirse son las compraventas, las servidumbres, las hipotecas, los embargos, si el predio fue abandonado forzosamente, los pleitos judiciales sobre el bien y otros actos similares. Es fundamental que antes de adquirir un predio usted consulte el registro. Como se mencionó en el capítulo 3, este registro es público y cualquier ciudadano puede acceder a él. Lo único que necesita es el número de matrícula inmobiliaria, que se encuentra en la parte superior derecha de los certificados de libertad y tradición anteriores, o en las escrituras públicas de negocios anteriores sobre el predio. Siempre tenga esto en cuenta, porque como reza la sabiduría popular, es mejor un mal arreglo que un buen pleito. Si la persona con la que usted está negociando se niega a proporcionarle el

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE XXXXXX
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17020118743647027 Nro Matrícula: 123456789
 Página 1 Párrafo 1

Impreso el 1 de Febrero de 2017 a las 10:19:24AM
“ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN”

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 470- YOPAL DEPTO: XXXXXXX MUNICIPIO: XXXXXX VEREDA: XXXXX
 FECHA APERTURA: 00/00/00 RADICACIÓN: XXX CON CERTIFICADO DE 00/00/0000
 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: XXXXXXXX
 ESTADO DE FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: XXXXXXXXXXXX
 LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET, CONSECTUR ADIPISCING ELIT. DONEC TINCIDUNT AUGUE ID ACCUMSAN FAUCIBUS. INTEGER ULTRICIES ALIQUAM SODALES, PROIN IMPERDIET A LEO NON FEUGIAT, DONEC SED ELEIFEND QUAM, EGET DICTUM NEQUE, SED SAGITTIS EST TORTOR, NEC ULTRICIES VELIT LOBORTIS AT. INTEGER EFFICITUR ULTRICIES IMPERDIET, MAECENAS VITAE ELIT FEUGIAT, VEHICULA PURUS PORTTITOR, FACILISIS NIBH, UT ET VELIT IACULIS, TINCIDUNT TELLUS EU, COMMODO DIAM.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
 Tipo Predio: XXXXX
 XXX # 00 - 00

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

ANOTACIÓN (Nro 001) Fecha: 00-00-0000 Radicación: SN **Párrafo 2** VALOR ACTO: \$15,000
 Doc: ESCRITURA XXXXXXXX NOTARIA XX de BOGOTÁ
 ESPECIFICACIÓN: 101 VENTA MITAD **Párrafo 3**
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE:
 A: **Párrafo 6**

ANOTACIÓN : Nro 002 Fecha: 00-00-0000 Radicación: 000-0000
 Doc: ESCRITURA XXXXXXXX NOTARIA XX de BOGOTÁ
 ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0901 ACLARACIÓN DECLARAR QUE HAN SALIDO DEL PATRIMONIO DEL ESTADO
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: INCORA
 A:

ANOTACIÓN : Nro 003 Fecha: 00-00-0000 Radicación: 000-0000
 Doc: RESOLUCIÓN XXXXXXXX NOTARIA XX de XXXXXXXX
 ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA **Párrafo 3**
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: TESORERÍA DEPARTAMENTAL
 A:

ANOTACIÓN : Nro 004 Fecha: 00-00-0000 Radicación: 000-0000
 Doc: RESOLUCIÓN XXXXXXXX NOTARIA XX de XXXXXXXX
 ESPECIFICACIÓN: CANCELACIONES 0841 CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL **Párrafo 5**
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: TESORERÍA DEPARTAMENTAL
 A: **Párrafo 5**

(...)

número de matrícula inmobiliaria, es mejor que se abstenga de continuar en el negocio.

NOTA: en ciertos casos, se procede a registrar la posesión sobre la tierra. En la parte de “Personas que intervienen en el acto”, se registra el nombre de la persona que solicitó esta medida acompañada de una I. Esto significa que la persona no es dueña, sino poseedora, tal y como se menciona en el capítulo 5. Tenga presente que lo único que esta persona le puede vender es el tiempo que ha permanecido como poseedora. Si ya completó los cinco años, en los casos de falsa tradición explicados en el capítulo 6, al comprarle a esta persona usted puede iniciar una acción de pertenencia ante el juzgado civil o promiscuo de su municipio. Para estas acciones debe contar con el acompañamiento de un abogado.

Algunos de los actos mencionados se pueden cancelar. Por ejemplo, las hipotecas, embargos y pleitos judiciales se levantan con la inscripción de un acto de cancelación. Esta es la única prueba certera de que el bien ya no está hipotecado, embargado o en un pleito judicial.

Para identificar quién es el dueño, busque las últimas actuaciones y verifique al costado derecho del número de cédula si aparece una X. Esto indica que esa persona es la titular del derecho de dominio y, por tanto, el verdadero dueño del predio.

- **¿Por qué es importante?**

Es necesario cuando se quiere hacer cualquier negocio inmobiliario, como comprar o vender un predio, debido a que allí está consignada toda la información relacionada con dicho predio. Gracias a este, las partes del negocio pueden estar al tanto de la situación del inmueble y las actividades que ha tenido durante sus años de existencia.

- **¿Qué información contiene?**

1. Nombre del actual dueño de la propiedad y de los anteriores.
2. Información sobre embargos, hipotecas, gravámenes de valoración u otras limitaciones de dominio.
3. Especificación de la construcción.
4. Descripción de la propiedad, si se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal o desenglobe.

- **¿Cómo solicitarlo?**

Acercándose a una oficina de registro con el número de matrícula inmobiliaria del inmueble, y cancelando el valor del trámite. También se puede obtener en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, o pagando en un punto de Baloto. De igual manera, puede solicitarlo por Internet, como se explicó en el capítulo 3.

- **¿Cuándo vence un certificado de tradición y libertad?**

El certificado de libertad “nace vencido”, no tiene ningún término de validez. La razón fundamental es que al segundo siguiente de haberse expedido, la situación jurídica del inmueble pudo haber cambiado, por ejemplo, mediante la radicación de un oficio de embargo. Tenga esto presente y trate de solicitar un registro reciente si va a realizar algún negocio. Igualmente, le recomendamos que proceda a inscribir lo más pronto posible cualquier negocio que realice. Por ejemplo, si realizó una compraventa, inscriba inmediatamente el negocio. Puede pasar que el vendedor después tenga un pleito y, como él todavía figura como el dueño, su predio resulte embargado y deba presentarse al juzgado para solicitar que se levante la medida con las escrituras del negocio. Mejor evítese dolores de cabeza, porque esto implica un costo económico y una pérdida de su tiempo.

b

Formato de derecho
de petición

Municipio, fecha

Doctora, Secretaría de Planeación, ANT, Defensoría del pueblo, Personería (seleccione la entidad a la que se dirige)

xxxxx

Cargo

Entidad

Dirección

Teléfono

Correo electrónico

ASUNTO: DERECHO DE PETICIÓN DE INFORMACIÓN

Respetada:

(Nombre del funcionario o entidad a la que va dirigido el derecho de petición)

(Nombre de la persona que radica el derecho de petición), persona mayor de edad, identificada como aparece al pie de la firma, obrando en nombre propio, domiciliado en la ciudad de (ciudad donde vive), en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y con el lleno de los requisitos consagrados en el artículo primero de la ley 1755 de 2015, respetuosamente me dirijo a

su despacho, con el fin de solicitar información basada en las siguientes razones:

RAZONES DE LA PETICIÓN

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 1561 de 2012, el Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Rural, creado mediante resolución No. 0452 de 2010 y modificada por la Resolución 181 de 2013 y el Decreto ley 902 de 2017, estamos interesados en acceder al programa de formalización de la propiedad rural. Para ello requerimos de la siguiente información

PETICIÓN

Solicitamos se aclare la siguiente información:

1. Si en el municipio se está adelantando alguna política de formalización liderada por la ANT
2. ¿Cuál es la extensión de la UAF en la vereda (nombre de la vereda y corregimiento) del municipio (nombre del municipio)? Esto con el objetivo de adelantar el proceso especial establecido en la ley 1561 de 2012
3. ¿Se encuentra mi predio en una zona de riesgo no mitigable según el PBOT?
4. ¿Se encuentra mi predio en un Parque Nacional Natural, en una zona de reserva forestal o en un territorio colectivo?
5. ¿Se encuentra mi predio en una Zona de Reserva Campesina?
De ser así
 - 5.1 ¿cuál es la extensión máxima permitida para los predios dentro de esta zona?
 - 5.2 ¿Cuál es la organización que representa los intereses de los campesinos en la zona de reserva campesina?
¿Tienen algún punto de atención, número telefónico o correo electrónico?
6. ¿Existe algún programa o ayuda por parte de la alcaldía municipal para adelantar los trámites de formalización?

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Constitución Política consagra en su artículo 23 el derecho fundamental de petición de la siguiente manera: “Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales”. Es este un derecho fundamental que permite la garantía de otros derechos constitucionales, como el de información o el de libertad de expresión.

En sentencia T-377 de 2000, la Corte Constitucional de Colombia establece que “El núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión...” y en forma seguida contempla los requisitos que debe tener la respuesta al derecho de petición a saber: “1. Oportunidad 2. Debe resolverse de fondo, en forma clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado 3. La respuesta debe ser puesta en conocimiento del peticionario. Si no se cumple con estos requisitos, se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición”. Lo anterior sin perder de vista que dicha respuesta de fondo, clara, completa, no implica que deba resolverse de forma afirmativa a las pretensiones del peticionario.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la (dirección de residencia) y al correo electrónico (incluir dirección de correo electrónico)

Cordialmente,

Nombre
Cédula: xxxxxxxx



Formato de acción de tutela

Este formato de acción de tutela se utiliza cuando la entidad a la que presentó el derecho de petición no ha dado respuesta a su solicitud. La entidad o entidades tienen un plazo de 10 días para contestar peticiones relacionadas con documentos e información.

Municipio y fecha

Señor
Juez de (Municipio) (Reparto)
Ciudad

Ref: Acción de tutela de Nombre del demandante contra la entidad demandada.

Respetado juez

Nombres y apellidos, identificado con la cédula de ciudadanía no. XXXXXX, obrando en nombre propio, acudo ante su despacho con el fin de interponer acción de tutela contra la nombre de la entidad, con el objeto de que se proteja mi derecho fundamental de petición, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

1. El día XXX de XXX radiqué el de derecho de petición de radicado No. XXXXX ante la ENTIDAD, solicitando que me informará acerca de XXXX.
2. Pese a la radicación del derecho de petición, hasta el momento no he obtenido respuesta alguna por parte de la ENTIDAD.

/O/

1. El (fecha) radiqué el de derecho de petición de radicado No. XXXXX ante la ENTIDAD, solicitando me informara acerca de XXXX.
2. El (día), la ENTIDAD dio respuesta a mi derecho de petición. Sin embargo, esta contestación no fue oportuna / no resuelve de fondo mi petición / no es claro / no es congruente con lo solicitado ya que XXXX.

DERECHOS VULNERADOS

De acuerdo a los hechos anteriormente expuestos, mi derecho vulnerado es el derecho fundamental de petición, contenido en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia.

PRETENSIONES

A partir de los hechos narrados, solicito que se tutele y proteja en forma definitiva mi derecho fundamental de petición y, en consecuencia, se ordene a la ENTIDAD que en un término preteritorio no superior a las 48 horas, proceda a surtir una contestación a petición en los términos establecidos por la jurisprudencia constitucional.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

a) Derecho de Petición:

El derecho fundamental de petición se encuentra consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de la siguiente manera:

“ARTICULO 23. Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.”

En desarrollo de este derecho, los artículos 14 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, modificada por la Ley 1755 de 2015, regularon su ejercicio estipulando, entre otras cosas, el término legal que tiene la administración para surtir una contestación. De acuerdo con el artículo 14 de esta Ley, las peticiones en general deben resolverse en un término de 15 días hábiles contados a partir del momento de su radicación. A su vez, el parágrafo único de esta norma menciona que, de no ser posible contestar dentro del plazo mencionado, se manifestará la circunstancia que lo imposibilita y se señalará una fecha en la que se dará respuesta.

Por otra parte, la Corte Constitucional ha definido en su jurisprudencia el núcleo esencial del derecho de petición. De acuerdo con la Corte, este consiste en “la resolución pronta y oportuna de la cuestión, pues de nada serviría la posibilidad de dirigirse a la autoridad si ésta no resuelve o se reserva para sí el sentido de lo decidido”⁷. Así las cosas, es posible afirmar que la ausencia de una respuesta ante las peticiones respetuosas que se le presentan, conlleva el desconocimiento del derecho fundamental de petición.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta que no cualquier respuesta por parte de la administración es suficiente para hacer efectivo este derecho. De hecho, la Corte también ha establecido el alcance y el contenido de este derecho de la siguiente manera:

c) La respuesta debe cumplir con estos requisitos:

1. Oportunidad

⁷ Corte Constitucional (3 de abril, 2000). Sentencia T-377 de 2000. [M.P. Alejandro

2. Debe resolverse de fondo, clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado.

3. ser puesta en conocimiento del peticionario. Si no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición.

d) Por lo anterior, la respuesta no implica aceptación de lo solicitado, ni tampoco se concreta siempre en una respuesta escrita.

e) Este derecho, por regla general, se aplica a entidades estatales, esto es, a quienes ejercen autoridad. Pero, la Constitución lo extendió a las organizaciones privadas cuando la ley así lo determine.(...)”⁸

Por lo anterior, cuando la ENTIDAD no contesta oportunamente el derecho de petición interpuesto por mí (radicado XXXX) vulnera mi derecho fundamental a la petición. La entidad accionada ha desconocido el plazo estipulado en la Ley 1437 de 2011 para contestar los derechos de petición que ante ella se interponen, desconociendo también lo dicho en reiterada jurisprudencia constitucional respecto a la relevancia que una respuesta oportuna tiene para la concreción de los derechos de quien la solicita.⁹

/O/

XXXXXXXXXXXX

De allí que sea dable afirmar que la ausencia de una respuesta oportuna / de fondo / clara / congruente con lo solicitado por parte de la ENTIDAD respecto de mi petición, vulnera de forma evidente mi derecho fundamental de petición.

⁸ Ibíd.

⁹ Ibíd.

JURAMENTO

Manifiesto, bajo la gravedad de juramento, que no se ha interpuesto otra acción de tutela por los mismos hechos y derechos invocados, ni contra la misma autoridad.

PRUEBAS Y ANEXOS

Con el fin de establecer la vulneración de mi derecho fundamental, solicito que se tengan como pruebas:

1. Copia simple de cédula de ciudadanía del accionante.
2. Copia simple del derecho de petición radicado ante la ENTIDAD el FECHA.
3. Copia simple de respuesta a derecho de petición de radicado no XXXX.

NOTIFICACIONES

La entidad accionante puede ser notificada en la DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD, CIUDAD, y en el correo electrónico XXXXXXXX.

La suscrita puede ser notificada en la (Dirección), en el (Teléfono), extensión 0000, y en el (Correo electrónico).

Del señor juez

Nombre

Cédula: xxxxxxxx

d

Entidades a las que puede acudir

En 2015, la estructura institucional agraria colombiana fue modificada para hacer frente a los retos que tiene el desarrollo rural colombiano. Esta reestructuración tiene como objetivo cumplir con los compromisos constitucionales que buscan garantizar el acceso a la tierra por parte de las poblaciones rurales (indígenas, afro y campesinas) y la creación de condiciones para mejorar la productividad del campo (artículos 64, 65 y 66 de la Constitución de 1991).

Uno de los cambios más relevantes fue la liquidación del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), que hasta la fecha era la agencia encargada de administrar las tierras baldías y fomentar el desarrollo agropecuario de las poblaciones rurales colombianas. Las funciones que cumplía el INCODER fueron distribuidas en distintas agencias que empezaron a operar en diciembre de 2015.

La Agencia Nacional de Tierras (ANT) busca promover el acceso a la propiedad rural, darle estabilidad y formalizar los terrenos privados existentes y velar por el adecuado uso de la propiedad, garantizando su función social.

Dirección: Calle. 43 #57- 41

Ciudad: Bogotá

Teléfono: (1) 5185858

Página web: www.agenciadetierras.gov.co/

La agencia de Renovación del Territorio (ART) es la encargada de formular, planear y coordinar los planes para superar la desigualdad en los municipios históricamente afectados por el conflicto y la siembra de cultivos ilícitos. La idea es reactivar la economía de estas regiones mediante la inversión en infraestructura y fortalecer la presencia de las instituciones estatales. Puede consultar en la página web http://www.renovacionterritorio.gov.co/Publicaciones/municipios_pdet_subregiones si su municipio se encuentra dentro de los 170 en los cuales se adelantan las actividades de la ART. También puede consultar esta información en la Personería o en la Defensoría del Pueblo de su municipio.

Dirección: Carrera 7 No. 32 - 24, Centro empresarial San Martín
(Pisos del 36 al 40)

Ciudad: Bogotá

Teléfono: (1) 422 10 30

Línea Gratuita Nacional 01-8000-41-3723

Página web: www.renovacionterritorio.gov.co/

La Agencia de Desarrollo Rural (ADR) busca incentivar el desarrollo agropecuario, apoyando a pequeños y medianos productores. La idea es brindar asistencia técnica para mejorar los conocimientos de los productores, facilitar la creación y el acceso a infraestructura, y la adecuación de las tierras. También está encargada del manejo de 15 distritos de riego y de mediar para crear una salida o mercado para los productos de los campesinos.

Dirección: Sede principal: Calle 43 # 57 - 41 Piso 1 CAN

Teléfono: (1) 383044

Celular: 3168341665

Línea gratuita nacional: 018000115121

Ciudad: Bogotá

Página web: www.adr.gov.co

Además de estas nuevas instituciones, existe el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, encargado de formular las políticas generales para el sector agropecuario y pesquero, que se ven reflejadas en leyes y en el Plan Nacional de Desarrollo. Este cuenta con la Unidad de Planeación Rural Agropecuaria (UPRA), que se encarga de planificar los usos del suelo y los programas para la adecuación, aprovechamiento productivo y uso sostenible de las tierras. Estas directrices se utilizan para las políticas de crédito agrario de FINAGRO y los planes básicos de ordenamiento territorial de los municipios.

Dirección: Sede Principal: Avenida Jiménez N°. 7A - 17

Recepción Correspondencia y Atención al Ciudadano: Carrera 8 N° 12B - 31, Edificio Bancol - Piso 5

Teléfono: (1)254330

Línea gratuita nacional: 018000510050

Correo Electrónico Institucional: atencionalciudadano@minagricultura.gov.co

Para conocer la oficina regional más cercana, ingrese a la página web o solicite información en la Personería o Defensoría del Pueblo de su municipio.

Sobre el Observatorio de restitución y regulación de derechos de propiedad agraria



Esta cartilla se creó como parte del trabajo desarrollado por el Observatorio de restitución y regulación de derechos de propiedad agraria,¹⁰ en el marco del proyecto de investigación *Formalización de derechos de propiedad agraria e (in) seguridad: ¿una relación de doble vía?*, financiado por Colciencias,¹¹ convocatoria 745 de 2016.

Este proyecto tiene como propósito analizar y recopilar información sobre los programas de formalización adelantados entre 1991 y 2013. El objetivo es evaluar si en el contexto colombiano efectivamente los derechos de propiedad claros y específicos contribuyen a establecer condiciones de seguridad en las áreas rurales, o si, por el contrario, crean incertidumbre jurídica o contextos de inseguridad pública. De este modo pretende responder a la pregunta ¿qué relación existe entre los programas de formalización de la propiedad adelantados desde los años noventa en Colombia y las condiciones de seguridad física y jurídica en las áreas rurales donde se implementaron?

¹⁰ Para más información, productos, informes, entre otros acerca del Observatorio, remitirse a la página web: <http://www.observatoriodetierras.org>.

¹¹ El Departamento Administrativo de Ciencia, Tecnología e Innovación (Colciencias) es una entidad estatal encargada de administrar, formular y ejecutar políticas para el desarrollo de las ciencias y la investigación en el país.

Preguntas de autoevaluación

En esta sección formulamos algunas preguntas para que usted evalúe los conocimientos que adquirió con la cartilla.

1

¿Qué es el derecho de propiedad? ¿Qué poderes le confiere sobre el bien?

2

¿Qué es un baldío? ¿En qué se diferencia de la propiedad privada?
¿Los baldíos tienen dueño?

3

¿Qué documento prueba quién es el dueño del terreno? ¿Qué debe hacer para obtener ese documento?

4

Supongamos que usted quiere comprar una parcela de tierra ¿qué requisitos debe cumplir para que efectivamente se transfiera el derecho de propiedad? ¿es suficiente con el contrato de compraventa? ¿tener las escrituras lo convierten en dueño?

5

Usted lleva ocupando y explotando económicamente un terreno durante ocho años. El terreno nunca ha tenido como dueño a un particular, ¿qué relación jurídica tiene usted con el predio?, ¿qué ruta debe seguir para obtener la propiedad del predio? y ¿a qué entidad debe acudir?

6

Usted le compró, mediante un contrato de compraventa, un terreno a uno de los herederos del dueño, ¿es usted el dueño? De no ser el dueño, ¿qué debe hacer para formalizar la propiedad?

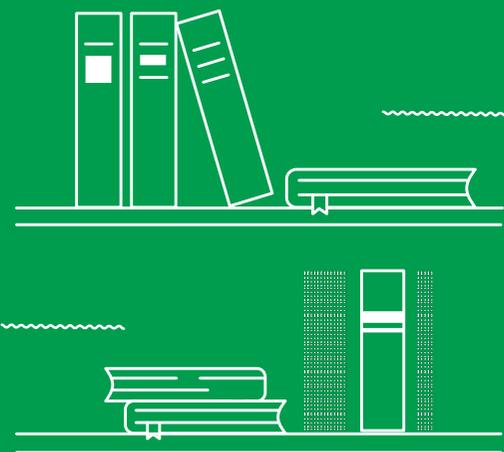
7

Usted compró, mediante un contrato de compraventa, un terreno a alguien que decía ser el dueño. Usted le creyó porque no existían indicios de que la persona mintiera. Tiempo después descubre que esa persona no era el dueño; sin embargo, ya han transcurrido seis años y el dueño nunca ha aparecido ni ha iniciado acciones judiciales. ¿Qué tipo de posesión tiene usted? ¿qué debe hacer para formalizar la propiedad?

8

Usted presenta un derecho de petición ante la ANT solicitando información sobre el estado de su proceso de adjudicación. Han pasado 20 días y aún no tiene respuesta, ¿qué puede hacer?

Bibliografía



Documentos legales

Organización Internacional del Trabajo (OIT). Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales.

Ley 84 de 1873 (mayo 26) 'Código Civil de los Estados Unidos de Colombia' Diario Oficial no 2867, 31 de mayo de 1873.

Ley 110 de 1912 (noviembre 23) 'Por el cual se sustituyen el Código Fiscal y las leyes que lo adicionan y reforman' Diario Oficial no 14845, 19 de marzo de 1913.

Ley 160 de 1994 (agosto 03) 'Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones' Diario Oficial no 41479, 5 de agosto de 1994.

Decreto Ley 902 de 2017 (mayo 29) 'Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras' Diario Oficial no 50248, 29 de mayo de 2017.

Sentencia C-595 de 1999 de la Corte Constitucional (agosto 18) Magistrado ponente: Carlos Gaviria Díaz

Sentencia T-751 de 2004 de la Corte Constitucional (julio 29) Magistrado ponente: Jaime Araujo Rentería

Sentencia C-474 de 2005 de la Corte Constitucional (mayo 10) Magistrado ponente: Humberto Antonio Sierra Porto

Sentencia T-235 de 2011 de la Corte Constitucional (marzo 31) Magistrado ponente: Luis Ernesto Vargas Silva

Sentencia T-379 de 2014 de la Corte Constitucional (junio 13) Magistrado ponente: Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

Sentencia T-576 de 2014 de la Corte Constitucional (agosto 4) Magistrado ponente: Luis Ernesto Vargas Silva

Otros documentos

Rengifo, M. (2011). Teoría General de la Propiedad. Bogotá: Editorial Temis S.A.

Rey, D., Romero, O., Forero, O., & Becerra, I. (2014). *Análisis de las prácticas actuales y funcionamiento del Mercado de tierras rurales productivas en Colombia*. Recuperado de https://www.upra.gov.co/documents/10184/74497/Funcionamiento+del+mercado+de+tierra_12_2017+%281%29.docx/ce283e12-5098-48ca-af5e-20e150a3b047. Bogotá: UPRA

Ternera, F. (2014). Bienes. Bogotá: Editorial de la Universidad del Rosario.

Noviembre 2019, Bogotá, Colombia.