

UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA – UNAD

Escuela de Ciencias Jurídicas y Políticas -ECJP

Programa

Especialización en Gestión Pública

Autor

SERGIO PALACIOS AMEZQUITA

Sogamoso, Boyacá. Colombia

2018

ELABORAR UNA ESTRATEGIA O PROGRAMA DE FORMALIZACIÓN DE LA  
PROPIEDAD RURAL ÁGIL Y EFICAZ QUE PERMITA LA SEGURIDAD DE LOS  
DERECHOS SOBRE LA TIERRA, EN SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE  
SOGAMOSO

Proyecto de Investigación

Programa

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN PÚBLICA

Autor

SERGIO PALACIOS AMEZQUITA

Asesor

DIANA ESPERANZA OROZCO PARRA

UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA – UNAD

Escuela de Ciencias Jurídicas y Políticas -ECJP

Sogamoso, Boyacá. Colombia

2018

## **DEDICATORIA**

*A QUEL SER SUPREMO QUE DIRIGE ESTE MUNDO, POR CONSEDERME EL PERMISO Y LA VOLUNTAD, DE SER REALIDAD ESTE GRAN SUEÑO, IGUALMENTE CON TODO EL AMOR A MIS PADRES , FAMILIARES.*

## **AGRADECIMIENTOS**

Doctora Diana Esperanza Orozco Parra, por su orientación, apoyo constante y conocimientos aportados durante la dirección de este proyecto de investigación.

Dad gracias en todo, porque esta es la voluntad de Dios para vosotros en Cristo Jesús.  
*Tesalonicenses 5:18*

## RESUMEN

Para el presente trabajo de investigación de formalización de la propiedad radica con la sentencia T-488/14 de la corte constitucional la cual no permite realizar procesos de saneamiento sobre bienes inmuebles rurales, por tal motivo el sector campesino está afectado por que no existe una facilidad para acceder a la seguridad jurídica de su bien inmueble. Esta situación ha hecho que el sector rural se vea afectado para poder tener su bien inmueble debidamente legalizado sin tener seguridad.

Aparte de la mano de obra, la tierra es el factor más importante de la producción agrícola. Sin derechos de acceso a la tierra claramente definidos -tenencia de la tierra- es más difícil llevar a cabo la producción y se debilitan los incentivos a invertir a largo plazo en la tierra con el fin de aumentar su productividad. La tenencia de la tierra es también uno de los pilares organizativos de las economías y sociedades rurales, que ayudan a definir relaciones económicas y contractuales, formas de cooperación y relaciones sociales.

Es por esta razón se realiza un programa o estrategia de formalización de la propiedad rural para los campesinos de Sogamoso, con el objeto de generar seguridad jurídica a sus inmuebles y lograr un mejor nivel de calidad de vida.

Se presenta un marco teórico, metodológico el programa consta de cuatro partes la primera consta con la socialización e inscripción al programa de formalización de la propiedad rural. La segunda se basa en estudio jurídico y catastral, La tercera es la identificación física del predio y finaliza con trámite procesal. El acceso a la tierra tiene una importancia vital porque se trata de un activo esencial para la producción de alimentos y de un factor básico desde el punto de vista de la vivienda y el desarrollo comunitario.

Palabras clave: acceso, formalización, propiedad tierra, tenencia.

## ABSTRACT

For the present research work of formalization of property it lies with the T-488/14 ruling of the Constitutional Court which does not allow sanitation processes envelopes rural real estate, which is why the peasant sector is affected There is a facility to access the legal security of their property. This situation meant that the rural sector is affected in order to have its real estate duly legalized without security.

Apart from labor, land is the most important factor in agricultural production. Without clearly defined rights of access to land - the land - tenure is more difficult to carry out production and rearen incentives to invest long-term in the land in order to increase their productivity. The land tenure is also one of the organizational pillars of local economies and rural societies, which help to define the economic and contractual relations, forms of cooperation and social relations.

It is for this reason is a program or strategy of formalization of rural property to peasants in Sogamoso, in order to create legal certainty to their properties and to achieve better quality of life.

It presents a theoretical, methodological framework program consists of four parts the first consists with socialization and registration to the program of formalization of rural property. The second is based on legal and cadastral study, the third is the physical identification of the premises and ends with litigation pending. Access to land is vital because it is an essential asset for the production of food and a basic factor from the point of view of the housing and community development.

**Key words: access, formalization, property land, ownership.**

***EL CAMPESINO Y SU TIERRA.***



*“La agricultura es el verdadero destino del hombre”*

*Manuel Melgrano*

## Tabla de contenido

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	12
<b>1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	14
1.1 Tema “Motivación”.....	15
1.1.1 Tema “Motivación”.....	15
1.1.2 Enunciando el problema:.....	15
<b>1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	17
<b>1.2.1 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	17
<b>2. JUSTIFICACION</b> .....	18
<b>3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION</b> .....	20
<b>3.1 Objetivo general</b> .....	20
<b>3.1.1 Objetivos específicos</b> .....	20
<b>4 MARCO DE REFERENCIA</b> .....	21
<b>4.1 Marco Teórico</b> .....	21
<b>5 MARCO CONCEPTUAL</b> .....	29
<b>6 Marco Legal</b> .....	33
<b>7 MARCO ESPACIAL</b> .....	38
<b>8 MARCO METODOLÓGICO</b> .....	41
8.1 Tipo de estudio.....	42
8.1.1 Técnicas de recolección y análisis de la información.....	42
<b>Modelo de la Encuesta</b> .....	43
<b>8.1.2 Tabulación de la Información</b> .....	44
Aplicación encuesta.....	44
<b>8.2 Resultados</b> .....	45
<b>9 VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS</b> .....	50
<b>La prescripción adquisitiva extraordinaria</b> .....	50
9.1 SOCIALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN AL PROGRAMA DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL.....	59
<b>9.2 ESTUDIO JURÍDICO Y CATASTRAL</b> .....	60
9.2.1 INSUMOS.....	61
9.3 GENERACIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO.....	62
9.4 VISITAS DE CAMPO.....	63
<b>9.5 IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO</b> .....	63

<b>9.5.1 SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS ADICIONALES RELACIONADOS CON EL PROCESO</b> .....	63
<b>9.6 TRÁMITE PROCESAL</b> .....	64
<b>9.6.1 Registro</b> .....	64
<b>9.6.2 Derechos de Registro</b> .....	66
<b>9.6.3 Impuesto de Registro</b> .....	66
<b>9.7 BIENES IMPRESCRIPTIBLES</b> .....	67
<b>10. CONCLUSIONES</b> .....	68
<b>11. RECOMENDACIONES</b> .....	69
<b>12. BIBLIOGRAFIA</b> .....	70

## Lista de Tablas

Tabla No 1. Distribución por extensión territorial Municipio de Sogamoso.....	39
Tabla No 2. Tabulación de Encuestas.....	43

## Lista de Figuras

Figura No 1. Ubicación Sub regional del Municipio de Sogamoso.....	39
Figura No 2. División Político Administrativa Municipal.....	40
Figura No 3. ¿Es usted propietario de algún predio rural en el municipio de Sogamoso?.....	45
Figura No 4. ¿Tiene registrado ante la Oficina de registro de Instrumentos públicos su bien Inmueble?.....	46
Figura No 5. ¿Usted sabe que es falsa tradición y titular de derecho real de dominio?.....	46
Figura No 6. ¿Su Inmueble está en Falsa Tradición?.....	47
Figura No 7. ¿Conoce las ventajas de tener un título legal?.....	48
Figura No 8. ¿Le gustaría que se cree una política de formalización de Inmuebles rurales en el municipio?.....	49

## INTRODUCCIÓN

A lo largo de los milenios el hombre se ha hecho progresivamente más experto en la explotación de los recursos de la tierra para satisfacer sus necesidades. Sin embargo, los límites de esos recursos son finitos mientras que las necesidades no lo son. La creciente demanda, o sea, la presión sobre los recursos de la tierra se asoma bajo la forma de producción declinante, de la degradación de los suelos en calidad, cantidad y competencia por la misma. La atención se debería dirigir al papel de la humanidad ahora como gestora y antes como explotadora, con la responsabilidad de salvaguardar los derechos de las generaciones que aún no han nacido y de conservar la tierra como base del ecosistema global (Ponce y Balmaceda, 2003).

Se dará una propuesta a la definición del problema de investigación de manera individual, enfocada en mejorar las políticas en contratas en nuestros territorios con el ánimo de afianzar la economía, el problema social y político de los habitantes

En este trabajo se reflejara el tema del desarrollo de la perspectiva teórica citando conceptos sobre tierra – posesión – tenencia y en términos de MILTON SANTOS (1996), sea cual sea el país y el estado de su desarrollo, siempre existe una configuración territorial formada por la constelación de recursos naturales, lagos, ríos, planicies, montañas y bosques; y también por los recursos creados: carreteras, ferrocarriles, conducciones de todo orden, diques, presas, ciudades, y otros. Ese conjunto de todas las cosas dispuestas como sistema es lo que forma la configuración territorial, cuya realidad y extensión se confunden con el propio territorio de un país. Y relaciono términos legales terminando con el alcance de la investigación

En Colombia, el acceso a la tierra ha sido históricamente una gran fuente de poder político y de conflicto social, además un determinante clave en la productividad de la economía rural.

En la actualidad las jurisprudencia colombiana no permite sanear los derechos o falsa tradición, porque se presume que son predios baldíos por ende se presenta una propuesta para que la alcaldía, junto con la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización, le pueda brindar una buena política pública al sector rural del municipio de Sogamoso.

En materia constitucional, la carta política actual en tres de sus artículos habla de condiciones de vida digna para los campesinos, protección del medio ambiente y buenas condiciones para la producción agrícola, todo esto enmarcado en el derecho que tenemos todos los colombianos a la igualdad.

## POEMA EL CAMPESINO



*Trabajando, trabajando pasamos la vida entera abrimos con nuestras manos los surcos de nueva tierra.*

*Eucaliptos se levantan como un grito en nuestro suelo; campesino, campesino, ¡Ya nace el poder del pueblo!*

*El sol, la tierra, el agua son armas de un gran destino, respunta ya la cosecha futuro de nuestros hijos.*

*Cambiaremos nuestra suerte si unimos todas las fuerzas tú sólo puedes muy poco despierta, hermano, despierta*

Por: J. A. Espinoza

## 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

El acceso a la propiedad ha estado a la cabeza de los problemas del sector rural, empezando por que ha sido una de las principales causas del conflicto armado personas que ejercen actividades agropecuarias, lo hacen en tierras de una manera informal. Además, muchos propietarios tienen falsas tradiciones o no tienen clara la propiedad. La propiedad inmueble rural es el predio destinado a la producción agrícola ganadera, que tiene importancia económica para el productor pero que a su vez interesa a la comunidad en general; Tenencia de la tierra es la relación, definida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, en cuanto individuos o grupos, con respecto a la tierra (por razones de comodidad, «tierra» se utiliza aquí para englobar otros recursos naturales, como el agua y los árboles). La tenencia de la tierra es una institución, es decir, un conjunto de normas inventadas por las sociedades para regular el comportamiento. Las reglas sobre la tenencia definen de qué manera pueden asignarse dentro de las sociedades los derechos de propiedad de la tierra. Definen cómo se otorga el acceso a los derechos de utilizar, controlar y transferir la tierra, así como las pertinentes responsabilidades y limitaciones. En otras palabras, los sistemas de tenencia de la tierra determinan quién puede utilizar qué recursos, durante cuánto tiempo y bajo qué circunstancias.

El derecho que tiene una persona sobre un objeto como la tierra puede considerarse como una forma de propiedad. El concepto de propiedad es amplio e incluye, por ejemplo, la propiedad intelectual. En el caso de la tenencia de la tierra, algunas veces se describe con mayor precisión como el derecho de propiedad a la tierra. Muchas veces se establece una distinción entre «bienes raíces» o «bienes inmuebles», por un lado y «propiedad personal» o «bienes muebles», por el otro. En el primer caso, la propiedad incluiría la tierra y sus elementos fijos (edificios, árboles, etc.) que se considerarían como bienes inmuebles.

En la práctica, puede haber numerosos derechos ostentados por diferentes personas o grupos. Ello puede dar lugar al concepto de «haz de derechos». Los diferentes derechos a la misma parcela de tierra, como el derecho a vender la tierra, el derecho a utilizarla mediante arrendamiento o a atravesarla, podrían describirse como «astillas del mismo haz». El titular de cada derecho puede ser una persona diferente. Este conjunto de derechos puede compartirse, por ejemplo, entre el propietario y un arrendatario para crear un mecanismo de arrendamiento o de aparcería que reconozca al arrendatario o aparcerero el derecho a utilizar la tierra en condiciones previamente especificadas.

La tenencia puede adoptar numerosas formas, desde arrendamientos formales de 999 años hasta La seguridad de la tenencia es la certeza de que los derechos de una persona a la tierra serán reconocidos por los demás y recibirán protección frente a impugnaciones específicas. Quienes no tienen seguridad en la tenencia corren el riesgo de que sus derechos a la tierra se vean amenazados por reivindicaciones opuestas, e incluso se pierdan como consecuencia de una orden de desahucio. Sin seguridad de la tenencia, los hogares se ven fuertemente limitados en su capacidad de garantizar alimentos suficientes y de disfrutar de medios de vida sostenibles.

## 1.1 . Tema “Motivación”

La tenencia de la tierra es una parte importante de las estructuras sociales, políticas y económicas. Es de carácter multidimensional, ya que hace entrar en juego aspectos sociales, técnicos, económicos, institucionales, jurídicos y políticos que muchas veces son pasados por alto pero que deben tenerse en cuenta. Los campesinos son el eje fundamental del desarrollo de un territorio sin importar su origen y es justo necesario generar en título a los campesinos sobre su bien inmueble garantizando una mejor calidad de vida.

### 1.1.1 Tema “Motivación”

La tenencia de la tierra es una parte importante de las estructuras sociales, políticas y económicas. Es de carácter multidimensional, ya que hace entrar en juego aspectos sociales, técnicos, económicos, institucionales, jurídicos y políticos que muchas veces son pasados por alto pero que deben tenerse en cuenta. Los campesinos son el eje fundamental del desarrollo de un territorio sin importar su origen y es justo necesario generar en título a los campesinos sobre su bien inmueble garantizando una mejor calidad de vida.

### 1.1.2 Enunciando el problema:

El problema de la posesión de la tierra en Colombia, caracterizado por la alta concentración y poco desarrollo de actividades agrícolas productivas, está marcado desde el día en que fue colonizado nuestro territorio por la corona española. Las distintas épocas que ha vivido nuestro país demuestran que la forma como se ha distribuido la tierra ha sido excluyente y ha creado una estructura de clases, de profundas contradicciones, que margina a las clases campesinas y trabajadoras. Durante el periodo republicano entre 1810 y 1935, las ideologías políticas, la lucha por el poder, las guerras civiles y las clases sociales contribuyeron a la agudización del problema fundamental de la tierra, el de la distribución y la producción, siendo el papel del Estado insignificante a través de las reformas que buscaban redistribuir la propiedad entre los más pobres, pero siendo determinante en la acumulación de tierras por parte de los grandes e influyentes terratenientes.

El problema que tiene los campesinos de la ciudad de Sogamoso es que la oficina de registro e instrumentos públicos, no expide certificados de tradición in libertad a los bienes inmuebles del antiguo sistema por carecer de pleno dominio. No procederá en ningún caso, la apertura de folio de matrícula, cuando los acto, recaigan sobre derechos a título universal (enajenación de derechos y acciones, enajenación de gananciales) en transferencia de posesión o de derechos y acciones sobre posesión contenida en documento privado y, por regla general a las inscripciones contenidas en el Libro Segundo. <sup>1</sup> Generando que los campesinos con sus escrituras del antiguo sistema que datan hasta julio de 1977 no puedan obtener la legalidad de sus predios, predios que han conservado desde el momento que registraron la escritura en dicha oficina.

---

<sup>1</sup> INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° 01 DE 2.013 S.N.R.

Los campesinos desean sanear los inmuebles por la justicia ordinaria conforme a la normatividad vigente como la ley 1561 del 2012 que tiene por objeto de promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

Se otorgará título de Propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley. Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.<sup>2</sup> Esta ley está hecha para sanear los predios de la llamada falsa tradición

Por su parte la Ley 1564 de 2012 en su artículo 375 indica que: La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

Esta es la norma vigente para obtener la titularidad del bien inmueble, pero con base a la sentencia T-488/14 de la corte Constitucional anula las sentencias de saneamiento y pertenencia de los jueces de la república. Producto de a la sentencia ya mencionada la Superintendencia de Notariado y Registro y el director de INCODER hoy liquidado y se crea la Agencia Nacional de Tierra Emitieron una circular conjunta para las oficinas de registro de instrumentos públicos y funcionarios de dicho instituto agrario en la cual, atendiendo a la decisión de tutela, se desarrollaban los preceptos normativos sobre la naturaleza baldía de los predios sin antecedentes registrales y se dictaban instrucciones sobre las actividades que se deben ejecutar para rastrear la posible naturaleza privada del bien sujeto a proceso de usucapión o finalmente solicitar el certificado de carencia de antecedentes registrales que originaría la condición de baldío del respectivo predio. (Instrucción Conjunta 13 de 2014 o Instrucción Conjunta 251 de 2014. Superintendencia del Notariado y Registro y Dirección del Incoder). También la circular mencionada ordenó negar el registro de las sentencias judiciales No es viable el registro de sentencias judiciales que declaren la pertenencia de bienes inmuebles rurales que no han salido del dominio del Estado (baldíos) y por tanto no tienen folio de matrícula inmobiliaria, y cuenta con un certificado de carencia registral. En los casos en los cuales se presente para registro, este tipo de sentencias judiciales, aparte de la nota devolutiva correspondiente,<sup>3</sup>

Vista la situación anterior en la cual se ordenó a todos los actores estatales que participaban dentro de la adquisición por prescripción, acatar las instrucciones derivadas del pronunciamiento de la Corte Constitucional, se originó una situación jurídica consolidada que restringió de algún modo el acceso de la tierra a los campesinos. Ante todo lo anterior, no se hizo esperar el pronunciamiento contrario y determinante de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en el cual sentó una posición radicalmente contraria al tribunal constitucional respecto de las presunciones sobre los bienes que carecen de antecedentes registrales.

---

<sup>2</sup> Ley 1561 del 11 de Julio de 2012-

<sup>3</sup> Instrucción Conjunta 13 de 2014 o Instrucción Conjunta 251 de 2014. Superintendencia del Notariado y Registro y Dirección del Incoder).

Este trabajo es un tema relevante debido que la sentencia T-488/14 de la corte constitucional la cual no permite realizar procesos de saneamiento sobre bienes inmuebles rurales, por tal motivo el sector campesino está afectado por que no existe una facilidad para acceder a la seguridad jurídica de su bien inmueble. Esta situación ha hecho que el sector rural se vea afectado para poder tener su bien inmueble debidamente legalizado. De continuar esta situación así los campesinos no podrán demostrar o acreditar que son propietario de su predio y por ende no pueden tener acceso a créditos en las entidades financieras para trabajar el campo y sacar adelante a su grupo familiar. La sentencia T-488/14 emitió un gran problema social y no permite que las familias campesina humildes y trabajadoras logren legalizar sus predios, debido que estos poseen posesión y falsa tradición. Finalmente es importante tener en cuenta que la cultura que se ostenta es tener el inmueble en mera posesión “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”<sup>4</sup>

La primera precisión que debemos hacer del tema es que la posesión solo puede recaer sobre cosas que sean susceptibles de apropiación. En la posesión es condición necesaria que quien ocupa el bien se considere propietario, pues en el evento en que se reconozca la existencia de otro dueño diferente, estamos frente a otra figura jurídica. Y otros tienen sus predios como catalogados como derechos y acciones o falsa tradición. Se considera que hay falsa tradición cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de este, como cuando se vende una cosa ajena, por esta razón se le ha denominado transmisión del derecho incompleto.

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Con la Elaboración de un programa de formalización de inmuebles ágil y eficaz que permita la seguridad de los derechos sobre la tierra, en el Municipio de Sogamoso se controlara y evitara la presencia de posesión, tenencia y derechos de acciones que contribuya a mejorar la calidad de Vida de los campesinos?

### **1.2.1 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Es posible identificar el factor o factores por el cual existe la posesión y los derechos y acciones en el Sector rural del Municipio de Sogamoso?

¿Se pueden establecer porque no sanean los bienes inmuebles en el sector rural del Municipio de Sogamoso?

---

<sup>4</sup> Colombia Art. 762 CC

Es posible elaborar un programa de formalización de inmuebles ágil y eficaz que permita la seguridad de los derechos sobre la tierra en el Sector rural del Municipio de Sogamoso?

## 2. JUSTIFICACION

Actualmente, el mundo globalizado exige la eficiencia económica como prerrogativa de desarrollo general de un país y es por eso que es válido hacer un análisis de la eficiencia en el manejo que se da a los bienes no saneados. En especial a los Bienes no saneados del Sector rural del Municipio de Sogamoso, teniendo en cuenta que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece como fines esenciales del Estado “servir a la Comunidad y promover la prosperidad general”; fines que con respecto a estos bienes no se están cumpliendo y que contrario, se deben ser revaluados por no alcanzar una adecuada de los mismos.

Es por esto, que se establecerá porque no pueden ser saneados los bienes rurales en el Municipio de Sogamoso. En esta investigación se desarrollara con el objeto de brindar una estrategia de formalización que les permita a campesinos obtener un justo título.

Justo título <sup>5</sup> es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición

El estudio de formalización de la propiedad se justifica por dos razones; la primera de naturaleza económica Revalorización de las parcelas Acceso al crédito - Incremento de inversiones - Abaratamiento del costo para la producción agrícola (DINAMIZA MERCADO DE TIERRAS). El registro de títulos permite el acceso a mayor información por parte del estado, que permite, a su vez, aumentar la base de recolección de impuestos y mejorar los planes de uso de la tierra a nivel local.

La segunda. De naturaleza Social: Los niveles de pobreza disminuyen, en la medida en que se conjugan los elementos económicos y ambientales, en beneficio del parcelero (a). Una buena administración de la tenencia de tierras no sólo puede garantizar la viabilidad económica sino también políticas territoriales sostenibles para el medio ambiente.

Con la presente investigación se verán beneficiados los campesinos que ostentan sus predios en falsa tradición y que demuestran la tenencia del mismo

Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que

---

<sup>5</sup> Artículo 765 código civil

tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.<sup>6</sup>

La tenencia de la tierra implica un conjunto de derechos que, sobre ésta, posee una persona o una organización. Si el titular cuenta con la seguridad de la tenencia, podrá usar la tierra del mejor modo posible, obtener el rendimiento más adecuado y ejercer su derecho frente a los no titulares. Podrá decidir cómo emplear los recursos de la tierra para atender las necesidades inmediatas del hogar y también las inversiones a largo plazo (FAO, 2011).

Siendo un tema de actualidad, se toma en cuenta la Política de Estado a la luz del plan Nacional de Desarrollo del Gobierno Santos (2010-2018) que se enfoca hacia el campo y sus factores productivos a través de la dotación de tierras del fondo agrario; además se tiene también en cuenta la Ley de Víctimas y de Restitución de Tierras (Ley 1448, 2011) es por ello el apoyo a las políticas o programas de formalización implementados, para generar una mayor eficiencia en la gestión del Estado como un jugador económico con el manejo de este tipo de propiedad “principalmente centralizado en la protección de los derechos de propiedad, la seguridad jurídica de los propietarios”

Es por lo anterior que lo que se busca proponer con este trabajo es que se algo incluyente, que beneficie a la mayor cantidad posible de sujetos vinculados con el Campo, directa (tenedores, productores, municipio (impuestos) o indirectamente (consumidores de productos, bancos).

Adam Smith (1776) quien le dio la relevancia a la protección de la propiedad privada, manifestando:

El primer y principal propósito de todo sistema de gobierno es mantener la justicia, para evitar que los miembros de la sociedad abusen de la propiedad ajena o se apoderen de lo que no es suyo. Aquí el propósito es dar a cada uno la posesión segura y pacífica de su propia propiedad (p. 97).

Finalmente, uno de los principales pilares constitucionales del objeto de este estudio es el artículo 64 de la Constitución Política de 1991, que establece que el Estado “debe promover el acceso a la propiedad de manera individual y asociativa para mejorar el ingreso y la calidad de vida de los campesinos”.

---

<sup>6</sup> Artículo 775 código civil

### **3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION**

#### **3.1 Objetivo general**

Elaborar una estrategia o programa de formalización de la propiedad rural ágil y eficaz que permita la seguridad de los derechos sobre la tierra, en sector rural del Municipio de Sogamoso

#### **3.1.1 Objetivos específicos**

- Determinar por qué los campesinos de la ciudad de Sogamoso no pueden sanear su bien Inmueble
- Identificar los Inmuebles sujetos a formalización, mediante certificado de libertad o certificación expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Sogamoso
- Identificar los Inmuebles sujetos a formalización, mediante certificado o carta catastral expedido por la Instituto geográfico Agustín Codazzi IGAG de Sogamoso
- Elaborar un programa de formalización de inmuebles ágil y eficaz que permita la seguridad de los derechos sobre la tierra, y de esta manera dar una mejor calidad de vida a los campesinos del sector rural del Municipio de Sogamoso

## 4 MARCO DE REFERENCIA

### 4.1 Marco Teórico

Es de gran importancia iniciar manifestando que la tierra es vida porque es el suelo de su historia, de su cohesión, de su supervivencia, de sus vivencias, en ella se vive. La tierra es la base de su cultura es fuente de su subsistencia, raíz de su organización comunitaria, y la fuente de la visión holística. Esta relación con la naturaleza y su entorno le da seguridad y sentido a su vida

El origen de la propiedad. Tema que indiscutiblemente debe ser abordado para describir aquello que todos conocemos como propiedad; que lo palpamos a diario pero que en realidad, por ser tan intrínseco al ser humano, no se le da la debida importancia, hasta que se pierde.

A continuación, se citan algunos autores que resaltan la importancia de la propiedad; Blackstone (1978) citado en O'Driscoll (2006) define la propiedad como “ese dominio despótico que un hombre afirma tener y ejerce sobre las cosas externas del mundo, con total exclusión del derecho de cualquier otro individuo en el universo” (p. 3). Pero no pudo pensar en nada “que atraiga de manera tan general la devoción de la humanidad como el derecho a la propiedad. (p. 113)

Adam Smith (1776) quien le dio relevancia a la protección de la propiedad privada, manifestó:

El primer y principal propósito de todo sistema de gobierno es mantener la justicia: para evitar que los miembros de la sociedad abusen de la propiedad ajena o se apoderen de lo que no es suyo. Aquí el propósito es dar a cada uno la posesión segura y pacífica de su propia propiedad (p. 97).

Hayek (1944) citado en O'Driscoll (2006) argumentó a favor de la propiedad privada en su tratado político:

El sistema de propiedad privada es la garantía más importante de libertad, no sólo para los propietarios, sino en el mismo grado para quienes no lo son. Es sólo porque el control de los medios de producción está dividido entre muchas personas que actúan en forma independiente que nadie tiene poder total sobre nosotros, que como individuos podemos decidir lo que hacemos. Si todos los medios de producción estuvieran en una única mano, ya sea nominalmente la de la “sociedad” en general o la de un dictador, quien sea que ejerza este control tendría completo poder sobre nosotros. (p. 103-104)

Según Pipes (1999), citado en O'Driscoll (2006), la propiedad “proporciona la clave para la aparición de instituciones políticas y jurídicas que garantizan la libertad” (p. 12)

Barzel (1997) entiende como propiedad el derecho económico a disfrutar de los rendimientos de un activo. Alternativamente, es la capacidad del individuo para consumir el bien o intercambiarlo. Teniendo en cuenta lo anterior, que nos ayuda a tener unas nociones de la importancia de los derechos de propiedad, se procede a exponer el origen de la propiedad.

## Origen de la Propiedad

### Religión.

¿Cómo describir el origen de algo sin saber qué es? En principio vamos a tomar las definiciones más elementales que pudimos encontrar, tomadas del Diccionario de la Real Academia Española:

### Propiedad.

(De propiedad).

1. f. Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.
2. f. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.
3. f. Atributo o cualidad esencial de alguien o algo. (2014)

Una vez con estas nociones básicas sobre la propiedad, se procede a investigar su origen con base en estas nociones hasta llegar a lo que hoy se conoce como propiedad privada.

¿En qué momento surge el derecho o facultad de poseer alguien algo? Para el autor, teniendo en cuenta sus principios cristianos, no existe otra posibilidad que la de remitirse al origen, al Génesis de la humanidad, a la Biblia, en donde vemos cómo Dios le entregó a Adán el Huerto del Edén para que lo “labrara y lo guardase” Biblia (Génesis 2:15) y le manifestó: “de todo árbol del huerto podrás comer; más del árbol de la ciencia del bien y del mal no comerás (...)” Biblia (Génesis 2:16-17). En el anterior pasaje encontramos varios elementos que se desarrollarán así:

¿En qué calidad le entrega Dios a Adán el Huerto del Edén?

Según el concepto de propiedad de la RAE analizamos:

### 1. Posesión:

¿Qué es poseer?

Artículo 762 del Código Civil colombiano. (Origen chileno – francés) define la posesión como:

La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Elementos de la posesión: Corpus: poder o tenencia de una cosa determinada. Animus: esto es lo que llaman los tratadistas como el elemento psicológico de la posesión, que es creerse dueño de la cosa que tiene en su poder

Si analizamos el caso de Adán frente a lo dispuesto por Dios con respecto al Huerto del Edén, ¿qué tipo de relación tenía Adán con el Huerto?

1. Adán lo podía tener. (Elemento subjetivo de la posesión) NO

2. Adán lo podía explotar sin restricciones. (Elemento objetivo de la posesión). NO

Conclusión:

No se contaba con el ánimo de señor y dueño. En caso de ser esto refutable, más adelante en el mismo Génesis Adán es desterrado del Huerto del Edén por Dios, por incumplimiento de las normas, por lo que se evidencia que no existía ningún tipo de defensa de Adán frente a los actos de Dios.

Por lo anterior, para dar respuesta a qué relación tenía Adán con el Huerto del Edén, el autor se remite al Código Civil en donde se define la tenencia:

MERA TENENCIA. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. (...). Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno. (Artículo 775, Código Civil Colombiano, Ley 57 de 1887)

El término tenencia (tenure) proviene del feudalismo inglés. Después de la conquista de Inglaterra en 1066, los normandos anularon todos los derechos existentes sobre la tierra y los reemplazaron con dotaciones otorgadas por la nueva monarquía. La palabra tenencia se deriva del término latino para tener o poseer, y tenencia de la tierra se refiere a los términos bajo los cuales se posee algo, es decir, los derechos y obligaciones del poseedor. Como término legal, tenencia de la tierra implica el derecho a poseer tierras, en lugar del simple hecho de tenerlas. Una persona puede tener derechos legales sobre tierra o recursos sin que esto implique que tomó posesión. El término tenencia de recursos se refiere a los derechos sobre la tierra, el agua, los árboles y otros recursos naturales

En donde efectivamente se esboza la relación que tenía Adán con el Huerto, ya que él le reconocía a Dios su dominio sobre el mismo.

8 “y habló con ellos, diciendo: Si tenéis voluntad que yo sepulte a mi difunta de delante de mí, oídme e interceded por mí ante Efrón hijo de Zohar,

9 para que me de la cueva de Macpela, que tiene al extremo de su propiedad; que por su justo precio me la de, para posesión de sepultura en medio de vosotros.

10 Este Efron se hallaba entre los hijos de Het; y respondió Efron heteo a Abraham, a oídos de los hijos de Het, de todos los que entraban por la puerta de su ciudad, diciendo:

11 No, señor mío, óyeme: te doy la propiedad y te doy también la cueva que está en ella. Delante de los hijos de mi pueblo te la doy; sepulta a tu difunta.

12 Y Abraham se inclinó delante del pueblo de la tierra 13 y respondió a Efron a oídos del pueblo de la tierra, diciendo: antes, si te place, te ruego que me oigas; yo daré el precio de la propiedad. Tómalo de mí, y sepultaré en ella a mi difunta.

14 Y respondió Efron a Abraham, diciéndole:

15 Señor mío, escúchame: ¿la tierra vale cuatrocientos siclos de plata? ¿Qué es esto entre tú y yo? Entierra, pues, a tu difunta.

16 Entonces Abraham convino con Efron, y pesó Abraham a Efron el dinero que dijo, oyéndolo los hijos de Het, cuatrocientos siclos de plata de buena

Ley entre mercaderes.

17 Y quedó la propiedad de a Efron que estaba en Macpela enfrente de Mamre, la propiedad, y la cueva que había en ella y todos los árboles que había en la propiedad y en todos sus confines (Génesis 23: 8-17)

Retomando la Biblia como ilustración para el origen de la propiedad encontramos cómo se iban desarrollando los elementos de la propiedad con el paso del tiempo. Por ejemplo:

*Regla de Responsabilidad:* el que causa un daño lo paga. “Si alguno hace pacer en un campo o en una viña y mete su bestia para que coma en el campo de otro, de lo mejor de su campo y de lo mejor de su viña pagará.” Biblia (Éxodo 22: 5)

*Alienable o Inalienable:* “Y el que compre casa a los levitas saldrá de la casa vendida, o de la ciudad de su posesión, en el jubileo, por cuanto las casas de las ciudades de los levitas son la posesión de ellos entre los hijos de Israel.” Alienable. Biblia (Levítico 25: 33) “Pero los campos alrededor de sus ciudades no se venderán, porque son posesión perpetua de ellos.” Inalienable. Biblia (Levítico 25: 33)

*Exclusión de Terceros:* “No reducirás los límites de la propiedad de tu prójimo, los cuales señalaron los antiguos en la heredad que recibas en la tierra que Jehová.” Biblia (Deuteronomio 19: 14)

El Marxismo. Otro de los principales autores que se preocupó por hacer un estudio de los derechos de propiedad fue Federico Engels (1884), en su libro representativo de la corriente Marxista, hace un relato de la evolución de las sociedades que se asentaron en el desarrollo de la humanidad, tomando y analizando principalmente los tipos de familias y con base en sus comportamientos introduce al lector en como se venía desarrollando u originando la propiedad y por supuesto concluye con críticas a la misma, sosteniendo que es un mecanismo de opresión a las clases más vulnerables dentro de la sociedad, por lo que el ser humano debe volver a sus inicios para encontrarse con el uso común de los bienes.

Por su parte Feder and Feeny (1991) Exponen que en ocasiones los derechos de propiedad se otorgan en conjunto a Comunidades y a personas, dándole a las Comunidades la propiedad y a las personas el uso. Los autores plantean que estos derechos evolucionaron al punto en que el uso se puede llegar a heredar o incluso a transferir; sin embargo, el hecho de no existir un derecho privado de propiedad puede generar conflictos si se llegase a perder la tierra, como se expone a continuación por los autores:

En circunstancias en las que las dotaciones son similares en todos los hogares y la tierra es abundante, tales disposiciones constituyen incentivos a las personas para hacer un esfuerzo en cultivar la tierra y la preservar su fertilidad (a través de derechos seguros y heredables de

uso), que sin embargo, minimizan las tensiones sociales. El malestar social puede surgir cuando las personas pierden sus derechos sobre la tierra, sobre todo favoreciendo no miembros de la comunidad, creando una clase sin tierra (p. 142).

Engels expone que en la génesis ateniense y griega ya existían los derechos de propiedad privada, la cual manifiesta que en Atenas:

Hasta donde alcanza la historia escrita, se ve que el suelo estaba ya repartido y era propiedad privada, lo que se corresponde con el comercio y la producción mercantil relativamente desarrollados que observamos ya hacia el final del estadio superior de la barbarie. (Engels, 2006, p. 117)

Elementos de la Propiedad Privada. Aquí se pretende explicar los elementos de la propiedad privada, tanto los convencionales como los que el autor considera como elementos intrínsecos que permiten su protección. Antes de exponer los elementos y con base en lo que se ha expuesto hasta ahora, es necesario exponer las características de la propiedad privada.

Torres López (1987) expone tres características que contienen los derechos de propiedad. Primero expone una característica de universalidad. Esta característica es un poco utópica debido a que existen recursos que no son muy abundantes y sin embargo no son sujetos de apropiación. Por ejemplo, los animales salvajes. Sin embargo, el autor considera que en lo que se refiere a los bienes, llámese tierra principalmente, deben ser sujetos de apropiación, sea esta ejercida por los particulares o ejercida por el propio Estado. Pero realmente, no por dominio aparente sino ejerciendo actos de control y de preservación

Con respecto a las otras dos características que expone el autor, que son la Transferibilidad y la Exclusividad, estas están íntimamente relacionadas con los elementos de la propiedad que se expondrán más adelante, debido a que la Transferibilidad es un sinónimo del poder dispositivo que se ejerce sobre la propiedad, lo que considera el autor como un elemento, y la exclusividad es una característica que permite el uso y el goce de la propiedad.

Autores como O'Driscoll exponen que la exclusividad y la transferibilidad son los dos elementos esenciales de los derechos de propiedad, manifestando que “el grado en el cual se respetan esos elementos y se exige su cumplimiento determina la eficiencia con la que los precios en una economía asignan los bienes y servicios” (2006, p.6)

Lo que expone O'Driscoll (2006) es básicamente que a medida en que se tengan unos derechos de propiedad más fuertes y más proteccionistas, existe una mayor productividad, debido a que los precios de la tierra van a ser equivalentes a la producción de la misma y no van a ser equiparables a los costos de salvaguardar esa propiedad.

Sin embargo, en pleno siglo XXI se pensaría que este tema ya se entiende por incorporado; sin embargo, se presentan casos en los que se restringen los derechos de exclusividad y disposición de los bienes; por ejemplo, las posesiones que fueron adquiridas de generación a generación y escrituras debidamente registradas pero que hoy no expide certificados de tradición de libertad a los bienes inmuebles del antiguo sistema por carecer de pleno dominio. No procederá en ningún

caso, la apertura de folio de matrícula, cuando los actos, recaigan sobre derechos a título universal (enajenación de derechos y acciones, enajenación de gananciales) en transferencia de posesión o de derechos y acciones sobre posesión contenida en documento privado y, por regla general a las inscripciones contenidas en el Libro Segundo.<sup>7</sup> Generando que los campesinos con sus escrituras del antiguo sistema que datan hasta julio de 1977 no puedan obtener la legalidad de sus predios, predios que han conservado desde el momento que registraron la escritura en dicha oficina que hoy impiden la transferencia

Con respecto al goce y uso de los bienes (exclusividad) Calabresi y Melamed (1996) dan a entender a través de ejemplos cómo se configura la titularidad de un derecho que le permite al afectado, o a quien se crea con dicha titularidad, hacerlo exigible principalmente ante el Estado. Estos autores determinan que la intervención del Estado para crear derechos claros es necesaria para que en la sociedad no prevalezca el derecho del más fuerte; como ejemplo se expone:

Si Taney es dueño de una parcela de repollos y Marshall, quien es más grande, desea un repollo, éste lo obtendrá a menos que intervenga el Estado. Pero no es tan obvio que el Estado también deba intervenir si se elige la titularidad opuesta de derechos, es decir, propiedad Comunitaria. Si el gran Marshall ha cultivado unos repollos Comunitarios y decide negárselos al pequeño Taney, será necesaria la acción del Estado para imponer el derecho de Taney a esos repollos Comunitarios. (Calabresi y Melamed, 1996, p. 350)

Para cerrar, es pertinente exponer lo manifestado por Velasco (2011, p. 7), que en su trabajo expone que los sistemas de transferencia de la propiedad deben cumplir con dos objetivos. El primero de ellos es permitir la circulación de la riqueza y el segundo dar seguridad jurídica a las transacciones que se realicen.

La seguridad jurídica plantea que se puede dar a través del Registro Público o a través del Consentimiento. El consentimiento no genera costos en la transferencia, pero aumenta la incertidumbre en cuanto a la seguridad jurídica que se ejerce sobre la propiedad del bien a diferencia del Registro Público, que tiene costos pero disminuye la incertidumbre.

Expone Velasco (2011) que el sistema ideal es el que impone un sistema de exclusión al menor costo, por lo que más adelante se observará con detenimiento el Registro Público como elemento de la propiedad privada.

El primero de los elementos de los derechos de propiedad expuesto y asumido por legislación civil es el Uso, que es definido como

**Uso:** Derecho de servirse de una cosa según su destinación, que constituye uno de los atributos (usus) de la propiedad y del usufructo (asociado al fructus, goce, acepción), o que es conferido al tenedor de una cosa, a título de derecho personal y no real, en virtud de algunos contratos (préstamo de uso, arrendamiento). (Cornu, 1995, p. 886)

Bullard (2001) manifestó: “Así, el sistema de propiedad puede ser definido como el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los

---

<sup>7</sup> INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° 01 DE 2.013 S.N.R.

bienes escasos.” (1991, p.7) En este caso, el uso es el principal determinante del origen de la propiedad, no surge a la vida ningún tipo de derecho de propiedad sin que el derecho inicial no haya sido objeto de uso.

Son sujetos de uso todo tipo de bien que tenga algún tipo de funcionalidad, en el que se pueda sembrar desde una mata hasta el que simplemente tenga funciones decorativas. Sin embargo, yo puedo usar un bien sin aprovecharme de sus frutos. Por ejemplo, entro a una tierra a descansar, pero esa tierra tiene árboles frutales, y esos árboles producen unos frutos y esos frutos corresponden al siguiente elemento de la propiedad

**Goce:** (...) 1. Beneficios y ventajas unidos a la posesión (en sentido amplio) de un bien o de un patrimonio.

- a) En un sentido estricto, derecho de recibir los frutos de un bien (los arrendamientos de un inmueble) contra su sola firma y disponer de ellos sin darle cuenta a otro (goce de los ingresos).
- b) b) En sentido más amplio, comprende el goce en el sentido a) y el uso (derecho de servirse personalmente de la cosa, por ejemplo, habitar un departamento, hasta designar a veces una especie particular de usufructo (goce legal de los padres), pero se opone siempre a la disposición del capital que producen los frutos. (Cornu, 1995, p. 422)

Con base en eso el goce es el real aprovechamiento que se puede ejercer sobre un bien; es el disfrute de lo que produzca, de lo que se obtenga y de todo aquello en que se pueda beneficiar el titular del derecho de propiedad.

Hasta este punto se presentan los elementos de propiedad básicos que generalmente tratan todos los autores; sin embargo, considero que actualmente más que un elemento es un hecho garantizador de los derechos de propiedad que se denomina Registro Público.

De los autores Feder and Feeny (1991) en la exposición de su obra, se puede evidenciar que uno de los principales ejes de los derechos de propiedad sobre la tierra se encuentra soportado en el registro. Feder et Al. (1991) traen como ejemplo que en la misma Biblia 600 a.C., en Jeremías 32, las copias de los documentos de las transacciones de las tierras eran guardadas por los sacerdotes del pueblo. Pero este registro ha venido evolucionando con la implementación de registros centrales, sistemas legales funcionales y mecanismos de aplicación efectiva.

El autor, en este punto, expone que con los conocimientos que ha podido obtener hasta el momento está convencido que los derechos de propiedad bien definidos inciden en el aumento del desarrollo económico de un país.

Iniciamos exponiendo a quien muchos consideran el principal autor del análisis económico de los derechos de propiedad, Ronald Coase (1992), quien en su obra analiza principalmente los costos a los que se ven sometidas las diferentes relaciones sociales y plantea que todo sistema legal lo primero que debe abordar es, *el tema de titularidad de los derechos* de todo tipo, sin que sea una excepción el derecho de propiedad; al contrario, la correcta delimitación inicial de los derechos legales incide en la eficiencia o ineficiencia de los sistemas económicos.

Por otro lado, Williamson et Al. (2008) analizaron el acceso a créditos, una vez se otorgaban los títulos de propiedad y otras variables como que tipo de propiedad prefieren los indígenas asentados allí, si colectiva o individual.

Varios estudios recientes analizan la relación entre los derechos de propiedad y el desarrollo (Scully, 1988; De Soto, 2000; Boettke, 1994; Besley, 1995; Knack y Keefer, 1995; Leblang, 1996; Hall y Jones, 1999; Acemoglu, Johnson y Robinson, 2001, 2002; Landau, 2003; Acemoglu y Johnson, 2005; Kerekes y Williamson, 2007). Estos estudios llegan a la conclusión de que la formación de capital y la inversión aumentan como resultado de los incentivos que proporcionan los derechos de propiedad. (Williamson, 2008, p. 108)

Partiendo de la premisa anterior, los derechos de propiedad son los que definen un sistema económico en un país, los cuales, a su vez, inciden en la especialización y en la división del trabajo; factores que determinan el éxito de una economía, debido a que esta especialización promueve el intercambio comercial.

Adicionalmente, Adam Smith (1776), Mises, (1920), Hayek (1945), concluyeron que los derechos de propiedad promueven e incentivan la actividad empresarial generando acumulación de capital y aumento de inversión, creando los estímulos suficientes para canalizar los recursos de manera eficiente; lo que impacta positivamente en el desarrollo económico.<sup>8</sup>

Prosiguiendo, se trae en este punto a autores como Alston y Libecap (1996) quienes plantean que la existencia de derechos de propiedad claros influye en una mayor producción en los predios, teniendo en cuenta que los costos de salvaguardar los predios disminuyen; la obtención de créditos más económicos aumenta y la valorización del predio aumenta, entre otros aspectos que generan un mayor incremento de la inversión en los mismos. También expone que no solo los derechos de propiedad claros son determinantes para el desarrollo económico, debido a que el desarrollo económico igualmente influye en los derechos de propiedad, debido a que cuando los terrenos se encuentran más cercanos a los mercados sus ocupantes invierten más para la obtención de los títulos. En cambio en lugares en los que el desarrollo de vías, de mercados y de presencia institucional es nulo al igual es nula la explotación agrícola y por ende nulos los títulos legalmente otorgados por el Estado.

A la par, O'Driscoll (2006), expone que principios de la propiedad privada como el de interiorización de las externalidades planteados por Demsetz y Bullard (1991), acompañado del principio de exclusividad, generan estándares económicos más elevados para quienes explotan el predio, los cuales se traducen en desarrollo económico, necesariamente fundamentados en la propiedad privada, lo cual expone de la siguiente manera:

Un sistema de propiedad privada otorga a los individuos el derecho exclusivo a usar sus recursos como ellos deseen. El dominio sobre lo propio hace que los usuarios de la propiedad

---

<sup>8</sup> Sin embargo, Williamson (2011), expone las principales fuentes de inseguridad de la propiedad, siendo la primera de ellas la expropiación pública y la segunda la expropiación privada las cuales se mitigan a través de normas y la tercera fuente de inseguridad es la expropiación de los particulares al estado, la cual se mitiga a través de la titulación de predios.

tomen plena conciencia de todos los costos y beneficios de emplear sus recursos de una determinada manera. El proceso de ponderar estos costos y beneficios produce lo que los economistas denominan “resultados eficientes”, los cuales luego se manifiestan en estándares de vida más elevados para todos. (p. 1)

Por lo mencionado es importante generar una estrategia o programa de formalización de la propiedad inmueble en el sector rural de Sogamoso. Adicionalmente las riquezas de las naciones y la prosperidad de las mismas necesariamente radican en la protección de la propiedad privada; dándole un valor tan alto a la misma que para el desarrollo particular del individuo que tiene la propiedad a beneficiar a toda la nación.

A la par Hernando de Soto (2000) opina: Que la precaria situación de muchos países en vías de desarrollo se debe a la inseguridad jurídica de los derechos de propiedad. Esta inseguridad jurídica dificulta la capacidad de los individuos a la hora de utilizar activos para prestar aval a los préstamos. La falta de acceso al crédito impide la acumulación de capital y la inversión a largo plazo, y ahoga el desarrollo económico. Por consiguiente, De Soto defiende la formalización de los derechos de propiedad a través de programas gubernamentales de titulación de tierras. Si estos programas logran establecer derechos de propiedad debidamente garantizados, debería, tras su implementación, observarse un incremento en el acceso al crédito y la inversión. (p. 112)

## **5 MARCO CONCEPTUAL**

Para afrontar los problemas, actuales que aquejan al sector rural, dentro de este entorno la única respuesta es el compromiso por parte de profesionales y de las entidades competentes en brindar una verdadera seguridad jurídica a los Inmuebles. Los profesionales en administración de empresas y Especialistas en Gestión Pública estamos, en la obligación y vocación de generar soluciones de desarrollo en nuestras comunidades, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de todos y cada una de las personas que integran nuestro territorio.

Las manos del campesino en contacto constante con la tierra se convierten metafóricamente en las raíces que conforman su conocimientos y la educación, en la sociedad campesina, se basan, pues, en la transmisión de conocimientos de padres a hijos – frente a las sociedades modernas en las que la tarea educativa pasa a depender, cada vez más, de instituciones y agentes externos a la familia. El desarrollo histórico de los acontecimientos y la progresiva desaparición de las comunidades campesinas están acabando con la tradición cultural que las había caracterizado, por lo cual sus temores y su forma de aferrarse a sus tradiciones y a la tierra parecen estar justificados. Como ha explicado Harvey J. Kaye, Berger propone observar en la relación del campesino con su tradición y su tierra el modo en que éstas han contribuido a su experiencia de “supervivencia y lucha”, “persistencia y resistencia” (Kaye, 1983: 92).

El trabajo en la tierra, siguiendo sus costumbres y tradiciones, proporcionaba al campesino unas posibilidades de supervivencia que han desaparecido en la actualidad. Su forzada emigración a la ciudad – cuyas causas y consecuencias he tenido la oportunidad de analizar en otras publicaciones –, al igual que la pérdida del valor de la tradición, rompe los lazos que la y lo unían al trabajo, a la

tierra, a la comunidad y a su propio sentido de tradición. En este sentido, sirvan, pues, como conclusión, las palabras de Jean, el narrador de “The Three Lives of Lucie Cabrol”, quien precisamente expresa la pérdida de autoridad y de control que ejerce la emigración sobre sus vidas y la consiguiente crisis de identidad que sufre el campesino en el contexto extraño e impersonal de la ciudad, alejado de lo más importante en la conformación de su verdadera identidad, su tierra.

La tierra <sup>9</sup>es el que proporciona ingresos a su propietario. Estos ingresos consisten en el excedente del producto de la tierra sobre los costes de producción y el beneficio corriente del capital utilizado en las labores agrícolas. El propietario de las tierras siempre tiene la forma de ingeniárselas para que su renta sea la “más elevada que el colono se halla en condiciones de pagar, habida cuenta de las condiciones de la tierra”.

El derecho que tiene una persona sobre un objeto como la tierra puede considerarse como una forma de propiedad. El concepto de propiedad es amplio e incluye, por ejemplo, la propiedad intelectual. En el caso de la tenencia de la tierra, algunas veces se describe con mayor precisión como el derecho de propiedad a la tierra. Muchas veces se establece una distinción entre «bienes raíces» o «bienes inmuebles», por un lado y «propiedad personal» o «bienes muebles», por el otro. En el primer caso, la propiedad incluiría la tierra y sus elementos fijos (edificios, árboles, etc.) que se considerarían como bienes inmuebles. En el segundo, se incluirían bienes no vinculados a la tierra, por ejemplo, el ganado, etc.

En algunas ocasiones puede ser útil simplificar la representación de los derechos de propiedad identificando los siguientes componentes<sup>10</sup>:

- **derechos de uso:** derechos a utilizar la tierra para el pastoreo, producción de cultivos de subsistencia, recolección de pequeños productos forestales, etc.
- **derechos de control:** derechos a tomar decisiones sobre la forma de utilizar la tierra, en particular a decidir qué cultivos deben plantarse y a beneficiarse financieramente de la venta de los cultivos, etc.
- **derechos de transferencia:** derecho a vender o a hipotecar la tierra, a cederla a otros mediante reasignaciones intracomunitarias, a transmitirla a los sucesores mediante herencia y a reasignar los derechos de uso y control

Armen Alchian, Ronald Coase y Harold Demsetz fundaron la escuela económica moderna sobre derechos de propiedad. Buscaban no sólo delinear la importancia de un sistema de derechos de la propiedad privada para el funcionamiento eficiente de una economía sino identificar las circunstancias que conducen a la asignación y formación de los derechos de propiedad. Alchian manifestó: <sup>11</sup>

Por sistema de derechos de propiedad debe entenderse un método de asignar a individuos particulares la “autoridad” para seleccionar, con relación a bienes específicos, cualquier uso de un grupo permitido de usos. Como sugerí en los comentarios precedentes, los conceptos

---

<sup>9</sup> historia del pensamiento económico, Adam Smith, 1976, p. 140

<sup>10</sup> <http://www.fao.org/docrep/005/y4307s/y4307s05.htm>

<sup>11</sup> Derechos de propiedad La clave del desarrollo económico por Gerald P. O’Driscoll Jr. y Lee Hoskins, 5 de abril de 2006

de “autoridad” y de “permitido” dependen de un concepto de exigencia de cumplimiento o de inducción a respetar la asignación y el alcance de la elección prohibida. Un derecho de propiedad para mí significa una protección contra la elección que otras personas pudieran efectuar contra mi voluntad de algún uso de los recursos catalogados como “míos”

Blackstone definió la propiedad como “ese dominio despótico que un hombre afirma tener y ejerce sobre las cosas externas del mundo, con total exclusión del derecho de cualquier otro individuo en el universo”<sup>12</sup>

A continuación se exponen las nociones y clasificaciones que se encuentran en el ordenamiento jurídico de los bienes,

Los bienes son definidos por el Código Civil Colombiano inicialmente como corporales e incorporales así:

Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales. Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro. Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas. (Art. 653, Ley 57 de 1887, Código Civil colombiano)

La expresión más antigua de propiedad que se conoce es mancipium o mancipium, de manu capere, que quiere decir «adquirir alguna cosa por medio de la mano, vale decir, por medio de la fuerza», El concepto de dominio, por su parte, viene de dominus, que quiere decir «señor, amo e implica la potestad del dueño sobre una cosa corporal»,<sup>13</sup>

El dominio o propiedad, el cual ha sido definido por el artículo 669 del Código Civil como “...el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. (...)”, cuyos modos de adquisición son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, y permite al titular del bien su uso, goce y disposición. Todo esto es conocido como dominio completo o pleno, siendo la regla general.

Los bienes muebles son aquellos que según como lo expresa el Código Civil Colombiano en el artículo 655, son aquellos que se pueden transportar de un lugar a otro, sea por si mismos o por intervención externa, contrario a esto encontramos los bienes inmuebles que también igualmente el Código los define en el artículo 656, como aquellos bienes que no pueden ser transportados de un lugar a otro de ninguna forma o aquellos muebles que se adhieren a un inmueble convirtiéndose en inmuebles por adhesión.

Los bienes:

Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del

---

<sup>12</sup> Derechos de propiedad La clave del desarrollo económico por Gerald P. O’Driscoll Jr. y Lee Hoskins, 5 de abril de 2006

<sup>13</sup> VALENCIA RESTREPO, Hemán, Derecho Privado Romano, 2ª ed. Medellín, Señal Editora, 1993, p,327,

suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica.<sup>14</sup>

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.<sup>15</sup>

La Ley 1579 de 2012, que pasó a ser el nuevo Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se dispuso que la inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan y determinó que en la matrícula inmobiliaria se emplearía la calificación “...06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio”.

Compraventa de cosa ajena;

Es un contrato en que una de las partes se obliga a vender una cosa, sobre la cual no se tiene propiedad o dominio por pertenecer a otra persona, y el comprador la pagará con dinero. (Código Civil 1871).

Compraventa derechos y acciones;

Se conoce también con el nombre de derechos hereditarios. Su enajenación es la que hace el heredero antes de producirse la partición judicial de los bienes del causante. Falsa tradición  
La venta de estos derechos y acciones no es venta de inmueble y si se radica en un determinado bien raíz es con el fin de facilitar su inscripción en el folio de matrícula respectiva para efectos de publicidad ante terceros. (Art. 1377 del C.C.).

La protección más importante que la ley brinda al individuo es la de su propiedad. Esa propiedad otorga a los individuos un dominio protegido contra el estado, la propiedad “proporciona la clave para la aparición de instituciones políticas y jurídicas que garantizan la libertad.

Lo que beneficiaría a la mayoría de los países menos desarrollados sería prestar mayor atención al establecimiento y la protección de los derechos de propiedad.

Proteger la propiedad, permitir a los campesinos de la región de Sogamoso satisfacer su propio interés y abrir el comercio son las acciones que más favorecen el crecimiento económico.

Hayek argumentó a favor de la propiedad privada:<sup>16</sup>

El sistema de propiedad privada es la garantía más importante de libertad, no sólo para los propietarios, sino en el mismo grado para quienes no lo son. Es sólo porque el control de los

---

<sup>14</sup> Artículo 2 de la ley 4 de 1973.

<sup>15</sup> Artículo 740 c.c.

<sup>16</sup> Derechos de propiedad La clave del desarrollo económico por Gerald P. O’Driscoll Jr. y Lee Hoskins, 5 de abril de 2006

medios de producción está dividido entre muchas personas que actúan en forma independiente que nadie tiene poder total sobre nosotros, que como individuos podemos decidir lo que hacemos.

En resumen, cuanto más fuerte es el sistema de derechos de la propiedad privada, tanto mejor es la economía para asignar con eficiencia los recursos y ampliar las oportunidades de creación de riqueza.

## 6 Marco Legal

Que, el artículo 321 de la Constitución, determina entre otros aspectos que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir con su función social y ambiental

El Artículo 64° de la Constitución Política de Colombia establece que “Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.” Subraya fuera de texto.

La Constitución Política de Colombia en el artículo 13, establece: “El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas a favor de grupos discriminados”, por tal motivo el gobierno nacional para el planteamiento de sus políticas deberá establecer criterios que promuevan la igualdad de los territorios y sus habitantes.

Según el artículo 775 del Código Civil define a la mera tenencia de los bienes como:

*“ARTICULO 775. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.”*

La posesión es una figura jurídica a través de la cual se ejerce ánimo de señor y dueño sobre una cosa con la finalidad de adquirir la propiedad por prescripción con el transcurrir del tiempo, el código civil define la posesión en su artículo 762 de la siguiente manera:

*“ARTICULO 762. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”*

Éste es, entonces, el marco dentro del cual es obligatorio aproximarse al artículo 58 de la Constitución colombiana, que consagra el derecho a la propiedad en los siguientes términos:

Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Y Por su parte, el artículo 64 establece como deber del Estado: “promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa (...) con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos”. Asimismo, el artículo 65 de la Constitución otorga a la producción de alimentos especial protección por parte del Estado otorgando prioridad al desarrollo integral de las actividades agrícolas, pecuarias y pesqueras, así como promoviendo la investigación y transferencia de tecnología para la elaboración de materias primas de origen agropecuario con la finalidad de aumentar la productividad.

El antecedente más importante en relación con el acceso a la tierra en la legislación colombiana fue la Reforma Constitucional de 1936, promovida por el gobierno liberal en ascenso al poder y que se propuso la intervención del Estado en la dirección de la economía para impulsar la industrialización y la consolidación de las relaciones capitalistas. Por primera vez se declaró con fuerza constitucional que la propiedad tenía una función social y comportaba obligaciones, es decir, que la propiedad no era un derecho absoluto y eterno, sino que estaba sujeto al cumplimiento de estos condicionamientos, de lo contrario podría ser expropiada.<sup>17</sup>

En complemento, se expidió la Ley 200 de 1936 “sobre régimen de tierras”, que tenía por objeto superar el régimen colonial y antieconómico que regulaba el derecho de propiedad, estimulando la productividad y limitando el usufructo de la renta y la subutilización de la tierra. Esta ley es reconocida como el primer intento de reforma agraria en Colombia, una reforma de tipo “marginal” porque no se propuso atacar el latifundio y la abrumadora concentración de tierras, sino abrir la posibilidad de adjudicar baldíos a los colonos que los explotaban económicamente, con el objeto de incorporar a la economía nacional la mayor cantidad de tierras.<sup>18</sup>

Por otro lado la Ley 1753 de 2015, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2014-2018 “Todos por un nuevo País”, en su Artículo 103 se refiere a la Formalización de la Propiedad Rural en los siguientes términos: “Sin perjuicio de las disposiciones propias para la titulación de baldíos o regularización de bienes fiscales, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural o la entidad ejecutora que este determine, gestionará y financiará de forma progresiva la

---

<sup>17</sup> Que reformaba la Constitución vigente para la época de 1886.

<sup>18</sup> Para García Nossa las reformas agrarias de tipo marginal “son aquellas que expresan una estrategia de preservación histórica de la estructura latifundista por medio de operaciones de diversión táctica, de colonización de tierras baldías en zonas periféricas, de redistribución de latifundios marginales, de ampliación de la infraestructura física por medio de la inversión estatal (...)”. Cfr. Antonio, García Nossa. Sociología de la Reforma Agraria en América Latina, Ediciones Cruz del Sur, Bogotá D.C., Colombia, 1973, págs. 48 y 49

formalización de tierras de naturaleza privada, para otorgar títulos de propiedad legalmente registrados a los trabajadores agrarios y pobladores rurales de escasos recursos que tengan la calidad de poseedores.

El territorio es, por tanto, una concepción relacional en la cual se sugiere un conjunto de vínculos de dominio, poder, apropiación y pertenencia entre una porción o una totalidad de espacio geográfico y de un determinado sujeto individual o colectivo. De ahí, que cuando designamos un territorio siempre estamos asumiendo, aun de manera implícita, la existencia de un lugar y de un sujeto que ejerce sobre él cierto dominio, una relación de poder o una facultad de apropiación.

Nuevos Desarrollos Institucionales de la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras Ley 1448 de 2011, Artículo 119, parágrafo 1°

Creación y Reglamentación con carácter transitorio de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización Decretos 0238 y 0239 del 2012

Ley 160 de 1994: 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. Como mecanismo obligatorio de planeación, coordinación, ejecución y evaluación de las actividades dirigidas a prestar los servicios relacionados con el desarrollo de la economía campesina y a promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos. La adquisición y adjudicación de tierras para los fines previstos en esta Ley y las destinadas a coadyuvar o mejorar su explotación, Página 5 de 115 organizar las comunidades rurales, ofrecerles servicios sociales básicos e infraestructura física, diversificación de cultivos, adecuación de tierras, seguridad, social, transferencia de tecnología, comercialización, gestión empresarial y capacitación laboral.

El objeto es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible<sup>19</sup>

Desde 1930 a 1946 la llamada República liberal avanzó por los caminos del libre cambio. Así las reformas no se hicieron esperar en el ámbito educativo, laboral, pero sobre todo en las transformaciones del régimen agrario. Se introducía una concepción nueva sobre la propiedad privada. En adelante la fuente de la propiedad sobre la tierra sería el trabajo. La titularidad estaría refrendada por el Estado, siempre y cuando la tierra fuera explotada económicamente. El asunto produjo de inmediato la reacción de los terratenientes. Los campesinos que alegaban sus derechos de producción fueron expulsados de las haciendas para impedir los reclamos de indemnización a

---

<sup>19</sup> LEY 1561 DE 2012, por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición

las demandas de titulación. Así, los pobladores rurales, se resistieron, apelando a los mismos medios: interposiciones legales, lucha parlamentaria y movilizaciones locales<sup>20</sup>.

El derecho a la propiedad está consagrado en el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos CADH, en los siguientes términos: <sup>21</sup>

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley”.

En la sentencia T-494 de 1992, la CCC reconoció la “posesión” como un “derecho fundamental”:

“Por consiguiente, la posesión resulta ser un poder de hecho jurídicamente relevante que por su naturaleza puede ser instrumento efectivo para la adquisición de la propiedad y como tal guarda con este último derecho una conexidad de efectos sociales muy saludables que no pueden ignorarse, especialmente en el ámbito del Estado Social de Derecho, cuyas consecuencias y características esta Corte ha tenido ya ocasión de señalar en algunos de sus recientes pronunciamientos.”

La prescripción agraria, desarrollada con el fin de atender las características especiales de las zonas rurales, actualmente se encuentra establecida en el artículo 4 de la Ley 4 de 1973 en los siguientes términos:

“Establece una prescripción adquisitiva del dominio en favor de quien, creyendo de buena fe que se trata de tierras baldías, posea en los términos del artículo 1 de esta Ley, durante cinco (5) años continuos, terrenos de propiedad privada no explotados por su dueño en la época de la ocupación, ni comprendidos dentro de las reservas de la explotación, de acuerdo con lo dispuesto en el mismo artículo”.

En virtud de la función social de la propiedad, se supera la teoría clásica que la concebía como un derecho subjetivo absoluto, imponiéndole obligaciones a sus titulares, es decir, redefine el sentido mismo de lo individual a partir de la toma de conciencia sobre el hecho que «el ser y el tener de cada ciudadano, necesariamente está y ha de estar en función de los demás: una convicción solidarista emanada de la realidad, que la norma no hace más que repetir y refrendar». <sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Véase LEGRAND, CATHERINE (1988). Colonización y protesta campesina en Colombia (1850 - 1950). Universidad Nacional de Colombia, págs. 45

<sup>21</sup> Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 21, 22 de noviembre de 1969

<sup>22</sup> HINESTROSA, Fernando, El Derecho de Propiedad. En Constitución económica colombiana. Bogotá, El Navegante Editores, 1996, p. 156.

Que la Constitución Política establece entre otras garantías la imprescriptibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad de los resguardos indígenas y las tierras de uso comunal de los grupos étnicos, en el marco del principio de la diversidad étnica y cultural de la nación, de conformidad con los artículos 7, 63 Y 330.

Que se debe tener en cuenta entre otros los siguientes principios: a la libre determinación, la autonomía y el gobierno propio, a la participación, la consulta y el consentimiento previo libre e informado; a la identidad e integridad social, económica y cultural, a los derechos sobre sus tierras, territorios y recursos, que implican el reconocimiento de sus prácticas territoriales ancestrales, el derecho a la restitución y fortalecimiento de su territorialidad, los mecanismos vigentes para la protección y seguridad jurídica

Que el artículo 22 de la Constitución Política consagra que la paz es un derecho y deber de obligatorio cumplimiento.

Que mediante Acto legislativo 01 de 2016, con el fin asegurar la construcción de una paz estable y duradera es necesario adoptar un marco que ofrezca las condiciones de seguridad y estabilidad jurídica propias de una norma con fuerza de ley. Así, en el artículo 2, se confirió al Presidente de la República una habilitación legislativa extraordinaria y excepcional específicamente diseñada para facilitar y asegurar la implementación y desarrollo normativo del Acuerdo Final.

Que en el punto 6.2. Del Acuerdo Final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera en Colombia, se establecen los principios para la interpretación e implementación del mismo a favor de los pueblos étnicos, donde se plantea la protección "a los derechos sobre sus tierras, territorios y recursos, que implican el reconocimiento a sus prácticas territoriales, ancestrales, el derecho a la Restitución y fortalecimiento de su territorialidad, los mecanismos vigentes para la protección y seguridad jurídica de las tierras y territorios ocupados o poseídos ancestralmente y/o tradicionalmente".

Que en la Ley del Plan Nacional de Desarrollo 1753 de 2015, el legislativo ordena en el artículo 103 que "sin perjuicio de las disposiciones propias para la titulación de baldíos o regularización de bienes fiscales, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural o la entidad ejecutora que este determine, gestionará y financiará de forma progresiva la formalización de tierras de naturaleza privada, para otorgar títulos de propiedad legalmente registrados a los trabajadores agrarios y pobladores rurales de escasos recursos que tengan la calidad de poseedores. Esta posesión debe respetar las exigencias legales de la prescripción adquisitiva de dominio, sucesión, saneamiento de que trata la Ley 1561 de 2012 o ratificación notarial de negocios jurídicos, según sea el caso".

en cumplimiento con lo previsto en el artículo 169 de la Constitución Política, tiene el título: ""Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras", que corresponde precisamente a su contenido.

Decreto ley número"" 902 del 29 mayo 2017;

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"

## 7 MARCO ESPACIAL

A partir de la legitimización en la Constitución Política de Colombia, el Departamento de Boyacá, mediante Ordenanza No. 37 del 19 de diciembre de 1991, constituyó, con carácter obligatorio las asociaciones de Municipios. La ordenanza dividió el territorio Departamental en 13 provincias y dos zonas de carácter especial, determinó sus respectivas capitales y especificó sus órganos de dirección y administración<sup>23</sup>

Localización. El Municipio de Sogamoso, se encuentra en la región del Alto Chicamocha del Departamento de Boyacá, en la República de Colombia, a una latitud de 5° 42' 57" Norte, y a una longitud de 72° 55' 38" Oeste, Municipio ubicado sobre la cordillera Oriental Colombiana, entre las coordenadas Norte = 1.109.000 – 1.130.000 m y Este = 1.122.000 – 1.145.000 m y a una altitud cercana a los 2.600 metros sobre Concejo Municipal de Sogamoso NIT. 826.000.252-6 Calle 11 No. 10-61 Telefax: 7706669 – 7706775 – Sogamoso – Boyacá E-mail: concejo@sogamoso-boyaca.gov.co 26 el nivel del mar. Los puntos más sobresalientes en el área urbana son el cerro de Chacón, al sur, y el cerro de Santa Bárbara, al oriente. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas –DANE- en 2015, el área total de extensión geográfica es de 214 Km<sup>2</sup>, de los cuales 30,54 Km<sup>2</sup> corresponden a extensión urbana (15%) y 178 Km<sup>2</sup> de extensión rural (85%).

La Provincia de Sugamuxi cuenta con acceso aéreo a través del Aeropuerto Alberto Lleras Camargo, también cuenta con un servicio de buses urbanos conectados con la capital y un acceso de servicio de buses interdepartamentales y rurales con la región oriental del Departamento. Se comunica con Bogotá por la autopista Briceño – Tunja - Sogamoso y con los Llanos Orientales por la Transversal del Cusiana o ruta 62.

*La Provincia de Sugamuxi, <sup>24</sup>hizo parte fundamental de la ruta libertadora que llevo a enfrentamientos en campos de Boyacá al ejército libertador y al ejército realista. El ejército patriota, estaba comandado por el general Simón Bolívar, apoyado en la vanguardia, por Francisco de Paula Santander y en la retaguardia, por el general José Antonio Concejo Municipal de Sogamoso NIT. 826.000.252-6 Calle 11 No. 10-61 Telefax: 7706669 – 7706775 – Sogamoso – Boyacá E-mail: concejo@sogamoso-boyaca.gov.co 20 Anzoátegui, y el Ejército Realista estaba comandado por el general José María Barreiro. El ejército patriota se ubicó y combatió estratégicamente en tierras boyacenses, en enfrentamientos desiguales y crueles como lo fue la Batalla de Gámeza, y desplazamientos por rutas de caminos diferentes a Tundama. Barreiro se vio obligado a tomar el camino a Paipa por Sogamoso y Firavitoba. Al llegar a la parte superior de la Hacienda Vargas se realiza otro de los encuentros con el ejército patriota, y allí tiene la Batalla del Pantano de Vargas; otro encuentro más ocurrió en el Puente de Boyacá en donde para el general Simón Bolívar no fue un impedimento su fuerte rival y aprovechó las oportunidades de*

<sup>23</sup> PLAN DE DESARROLLO 2016-2019 Sogamoso Incluyente Pág. 18,19

<sup>24</sup> PLAN DE DESARROLLO 2016-2019 Sogamoso Incluyente Pág. 20

*su estadía en Tunja para vigilar los pasos, se presentaron de improvisto al ejército de Barreiro, generando otro enfrentamiento en el Puente de Boyacá, enfrentamientos muy sangrientos, que al final, el coronel Barreiro no pudo lograr parar la rapidez con la que las tropas Patriotas los rodearon como "anillo de fuego". El ejército realista no tuvo más remedio que rendirse ante el Ejército Patriota.*

La Provincia de Sugamuxi, está conformada por 13 Municipios, a saber: Aquitania, Cuitiva, Firavitoba, Gámeza, Iza, Mongua, Monguí, Nobsa, Pesca, Tibasosa, Tópaga, Tota, y Sogamoso como capital de Provincia. En la Figura 1, se detalla la ubicación del Municipio de Sogamoso en el orden subregional, departamental y nacional.

Figura No 1. Ubicación Sub regional del Municipio de Sogamoso



**Limites intermunicipales.** Al norte con Nobsa y Tópaga; al oriente Tópaga, Monguú y Aquitania; al sur Aquitania, Cútiva e Iza; y al occidente Tibasosa, Firavitoba e Iza; la comunicación por vías Terrestres es fluida y no presenta mayores inconvenientes.

**Zonas urbana y rural.** El área urbana del Municipio está dividido políticamente en 67 barrios, los cuales están agrupados en 12 Unidades Territoriales de Desarrollo del total de barrios solamente 27 están constituidos legalmente por Acuerdo municipal, los restantes han sido conformados por urbanizaciones que con el transcurso del tiempo tomaron esta denominación. En el área rural, se encuentran legalmente constituidas 17 veredas, las cuales son: La Manga, San José, La Ramada, Pantanitos, Siatame, Morcá, Ombachita, Villita - Mal Paso, Monquirá, Vanegas, Mortiñal, Pilar - Ceibita, Pedregal, Primera Chorrera, Segunda Chorrera, Las Cintas y Las Cañas. Localizadas en la figura 2.

El programa se inicia con dos veredas que son MORCA y OMBACHITA

Figura 2. División Político Administrativa Municipal



Fuente: PDM Municipio Sogamoso 2012 – 2015

Tabla 1. Distribución por extensión territorial Municipio de Sogamoso

<b>NOMBRE VEREDA O ZONA</b>	<b>AREA HECTAREAS EN MTS CUADRADOS</b>
<b>VANEGAS</b>	<b>793.4134</b>
<b>PEDREGAL</b>	<b>1,214.4102</b>
<b>PRIMERA CHORRERA</b>	<b>1,495.9132</b>
<b>SEGUNDA CHORRERA</b>	<b>1,580.1368</b>
<b>PILAR Y CEIBITA</b>	<b>1,436.8534</b>
<b>MORTIÑAL</b>	<b>2,467.6398</b>
<b>LAS CINTAS</b>	<b>1,867.2382</b>
<b>SIATAME</b>	<b>427.2859</b>
<b>LA MANGA</b>	<b>119.5701</b>
<b>MORCA</b>	<b>854.9050</b>
<b>SAN JOSÉ</b>	<b>539.9673</b>
<b>LA RAMADA</b>	<b>306.4747</b>
<b>PANTANITOS</b>	<b>103.9727</b>
<b>OMBACHITA</b>	<b>800.9701</b>
<b>MONQUIRÁ</b>	<b>475.0017</b>
<b>VILLITA Y MALPASO</b>	<b>222.1569</b>
<b>LAS CAÑAS</b>	<b>4,005.9536</b>

FUENTE: Sistema de Información Municipio de Sogamoso/ <https://www.boyaca.gov.co>

## **8 MARCO METODOLÓGICO**

La metodología de la presente investigación se hace referencia a todas las decisiones que el que se deben tomar para alcanzar sus objetivos propuestos. De esta manera, se deben pensar en las estrategias a utilizar, los métodos empleados para recoger los datos, las técnicas seleccionadas para el análisis de los resultados y los criterios de análisis, entre otras cosas.

La Metodología para el programa de Formalización consta de los siguientes pasos discriminados así;

- ✓ SOCIALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN AL PROGRAMA DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL.
- ✓ ESTUDIO JURÍDICO Y CATASTRAL
- ✓ GENERACIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO
- ✓ VISITAS DE CAMPO
- ✓ IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO
- ✓ LEVANTAMIENTO PREDIAL
- ✓ CONSOLIDACIÓN DEL EXPEDIENTE
- ✓ TRÁMITE PROCESAL
- ✓ DERECHOS DE REGISTRO.
- ✓ IMPUESTO DE REGISTRO.
- ✓ BIENES IMPRESCRIPTIBLES

## 8.1 Tipo de estudio

La metodología que se utilizará en el proyecto de investigación será de tipo mixto, es decir, se utilizará análisis cuantitativo y cualitativo. La metodología mixta tiene bastantes puntos a favor, entre los cuales se encuentran la facilidad para generar y verificar teorías en un mismo estudio, la posibilidad de obtener inferencias más fuertes y la compensación de las desventajas que existen en las metodologías cualitativas y cuantitativas cuando se utilizan individualmente. Los beneficios de estos métodos de investigación son los hallazgos más completos, una mayor veracidad en la recolección de la información, asimismo, mejor validación y comprensión de los resultados (Ugalde & Balbastre, 2013).

### 8.1.1 Técnicas de recolección y análisis de la información

Para la recolección de la información cuantitativa se ejecutará la técnica de investigación encuesta. Con esta técnica se obtendrán los datos a partir de la realización de un conjunto de preguntas normalizadas. La encuesta se realizó a 150 familias campesinas propietarios del bien Inmuebles en las Veredas de Ombachita y Alto Jiménez, con el fin de obtener información sobre la titularidad de sus predios, consta de seis preguntas

## Modelo de la Encuesta

Preguntas

**1. Es usted propietario de algún predio rural en el municipio de Sogamoso**

SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**2. Tiene registrado ante la Oficina de registro de Instrumentos públicos su bien**

Inmueble.

SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**3. Usted sabe que es falsa tradición y titular de derecho real de dominio.**

SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**4. Su Inmueble está en Falsa Tradición**

SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**5. Conoce las ventajas de tener un título legal.**

SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

**6. Le gustaría que se cree una política de formalización de Inmuebles rurales en el municipio.**

SI\_\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_

### 8.1.2 Tabulación de la Información

Se realizó la siguiente encuesta a 150 propietarios de predios de las Veredas Mencionadas del municipio de Sogamoso

#### Aplicación encuesta

Tabla 2.  
*Tabulación de Encuestas*

Ítem	Preguntas	Respuestas			Por Ciento		
		Si	No		Si	No	
1	Es usted propietario de algún predio rural en el municipio de Sogamoso	150	0		100%	0%	
		Si conoce	No conoce	No responde	Si conoce	No conoce	No responde
2	Tiene registrado ante la Oficina de registro de Instrumentos públicos su bien Inmueble.	130	20		87%	13%	
		Si	No		Si	No	
3	Usted sabe que es falsa tradición y titular de derecho real de dominio.	130	20		87%	13%	
		Si	No		Si	No	
4	Su Inmueble está en Falsa Tradición	135	15		90%	10%	
		Si	No		Si	No	
5	Conoce las ventajas de tener un título legal.	145	5		97%	3%	
		Si	No		Si	No	
6	Le gustaría que se cree una política de formalización de Inmuebles rurales en el municipio.	150	0		100%	0%	
		Si	No		Si	No	

## 8.2 Resultados

**Figura 3. Ilustración gráfica primera pregunta.**

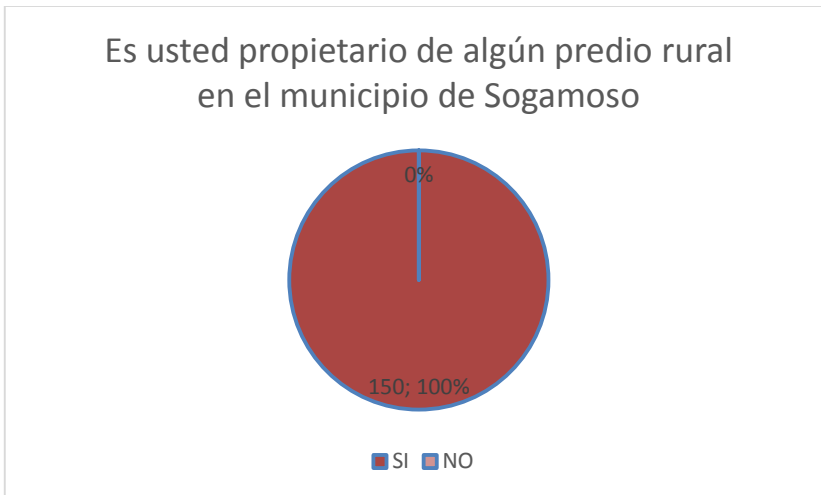


Ilustración 1. Resultado pregunta 1 encuesta (Fuente: Elaboración propia)

**ANÁLISIS:** De acuerdo con la información suministrada por las personas encuestadas, se puede observar que el 100% manifiesta ser propietario de uno predio en el municipio de Sogamoso, lo que indica que tienen alguna escritura para tal afirmación

**Figura 4. Ilustración gráfica segunda pregunta.**



Ilustración 2. Resultado pregunta 2 encuesta (Fuente: Elaboración propia)

**ANÁLISIS:** De acuerdo con la información suministrada el 87%, manifiesta tener registrado su inmueble ante la oficina de registro de instrumentos públicos, un 13% no tiene registrado su inmueble. Dándose a conocer en qué entidad se realiza el registro para se propietario.

**Figura 5. Ilustración gráfica tercera pregunta.**

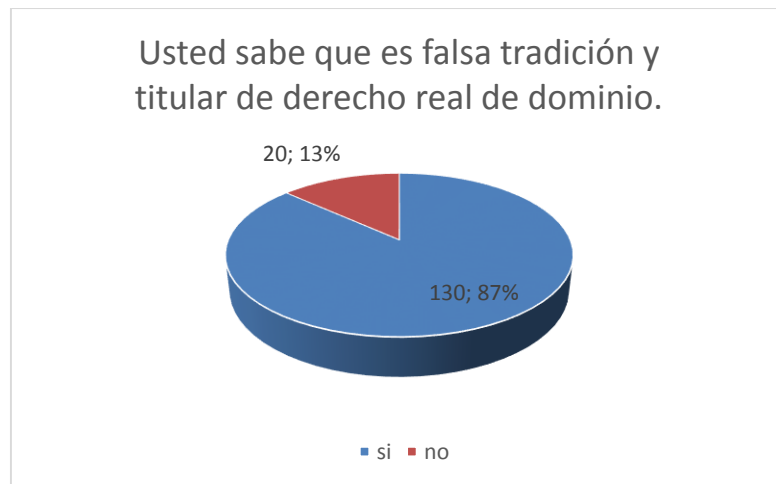


Ilustración 3. Resultado pregunta 3 encuesta (Fuente: Elaboración propia)

**ANÁLISIS:** De acuerdo con la información suministrada el 70% de los encuestados manifiesta diferenciar entre falsa tradición y un título de derecho real y el otro 30 % desconoce que es la falsa tradición y un título con derecho real de dominio, esto evidencia que saben en qué condiciones se encuentra el predio.

**Figura 6. Ilustración gráfica cuarta pregunta.**

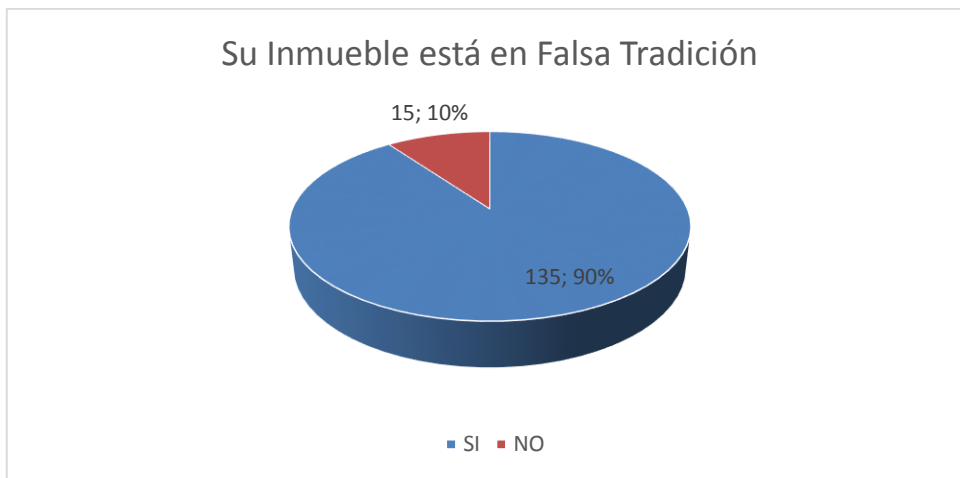


Ilustración 4. Resultado pregunta 4 encuesta (Fuente: Elaboración propia)

**ANÁLISIS:** De acuerdo con la información suministrada el 90% de los encuestados manifiesta tener su inmueble en falsa tradición, mientras que el 10% manifiesta que su inmueble esta con derecho real de dominio. Se demuestra que es necesario realizar una política pública para brindar seguridad jurídica al inmueble.

**Figura 7. Ilustración gráfica quinta pregunta.**



Ilustración 5. Resultado pregunta 5 encuesta (Fuente: Elaboración propia)

**ANÁLISIS:** De acuerdo con la información suministrada el 80% de los encuestados manifiesta desconocer o no saber las ventajas de tener un predio debidamente legalizado, mientras que el 20% manifiesta si saber las ventajas o beneficio de obtener un inmueble debidamente saneado o legalizado. Se evidencia que no tienen la oportunidad de acceder a créditos en las entidades financieras. Ventaja para obtener capital y mejorar la calidad de vida.

**Figura 8. Ilustración gráfica sexta pregunta.**



Ilustración 6. Resultado pregunta 6 encuesta (Fuente: Elaboración propia)

**ANÁLISIS:** De acuerdo con la información suministrada el 100% de los encuestados manifiesta que les gustaría una política pública para obtener la formalización de su bien inmueble. Esto demuestra que todos desean obtener un justo título.

Justo título <sup>25</sup> es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

---

<sup>25</sup> Artículo 765 código civil

## 9 VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS.

En este capítulo explica cómo se alcanzaron los objetivos propuestos el primero de ellos es:

- Determinar por qué los campesinos de la ciudad de Sogamoso no pueden sanear su bien Inmueble.

Este objetivo se cumplió con base en lo siguiente, Los campesinos desean sanear los inmuebles por la justicia ordinaria conforme a la normatividad vigente como la ley 1561 del 2012 que tiene por objeto de promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles. Y se otorgará título de Propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley. Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.<sup>26</sup> Esta ley está hecha para sanear los predios de la llamada falsa tradición

Por su parte la Ley 1564 de 2012 en su artículo 375 indica que: La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

### La prescripción adquisitiva extraordinaria

Este tipo de prescripción se da por la posesión ininterrumpida de algo, esto produce la adquisición del dominio. A diferencia de la ordinaria no se exige ni buena fe, ni justo título para llegar a la posesión. A cambio se exige un mayor plazo de tiempo de posesión ininterrumpida. La posesión es tanto para bienes muebles como bienes inmuebles.

Esta adquisición de la propiedad se produce “**de pleno derecho**” o *ipso iure*, al cumplirse el plazo de tiempo legal para ello. No obstante para que se establezca procesalmente se requiere de la oportuna acción judicial, en ningún caso se puede hacer de oficio.

---

<sup>26</sup> Ley 1561 del 11 de Julio de 2012

Hoy en día Esta es la norma vigente para obtener la titularidad del bien inmueble, pero con base a la sentencia T-488/14 de la corte Constitucional anula las sentencias de saneamiento y/o pertenencia de los jueces de la república.

La sentencia **Sentencia T-488/14** de la Corte Constitucional demuestra que;

Se constata que la exigencia de la ley, va encaminada a constatar dentro del proceso que en efecto se están prescribiendo predios privados, y a descartar que se trata de bienes de uso público, como los terrenos baldíos. Es decir, en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de dominio privado (en desmedro de la presunción de propiedad privada), y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas, es prueba sumaria que puede indicar la existencia de un baldío, y es deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales decretar las pruebas necesarias para constatar que no se trata de bienes imprescriptibles”

Por tal motivo los Derechos y Acciones o las llamadas falsas Tradiciones se catalogan bienes baldíos. Por carecer de pleno dominio o derecho real “Compraventa”.

Producto de a la sentencia ya mencionada la Superintendencia de Notariado y Registro y el director de INCODER hoy liquidado. Emitieron una circular conjunta para las oficinas de registro de instrumentos públicos y funcionarios de dicho instituto agrario en la cual, atendiendo a la decisión de tutela, se desarrollaban los preceptos normativos sobre la naturaleza baldía de los predios sin antecedentes registrales y se dictaban instrucciones sobre las actividades que se deben ejecutar para rastrear la posible naturaleza privada del bien sujeto a proceso de usucapión o finalmente solicitar el certificado de carencia de antecedentes registrales que originaría la condición de baldío del respectivo predio. (Instrucción Conjunta 13 de 2014. Superintendencia del Notariado y Registro y Dirección del Incoeder hoy liquidado). La mencionada instrucción ordenó negar el registro de las sentencias judiciales. No es viable el registro de sentencias judiciales que declaren la pertenencia de bienes inmuebles rurales que no han salido del dominio del Estado (baldíos) y por tanto no tienen folio de matrícula inmobiliaria, y cuenta con un certificado de carencia registral. En los casos en los cuales se presente para registro, este tipo de sentencias judiciales, se generara la nota devolutiva correspondiente,<sup>27</sup> Es por esta razón que no es posible sanear los bienes rurales, porque se presume que son bienes baldíos por carecer de pleno dominio y ostentar derechos y acciones o falsa tradición.

Además los campesinos que tienen registradas sus escrituras antes de Mayo de 1977. Se dirigen a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso para que se le expida el certificado de libertad y tradición, pero no le dan apertura al folio de Matricula Inmobiliaria.

---

<sup>27</sup> Instrucción Conjunta 13 de 2014 o Instrucción Conjunta 251 de 2014. Superintendencia del Notariado y Registro y Dirección del Incoeder, hoy liquidado).

Ley 1579 de 2.012 (actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), a través de su artículo 104 derogó el Decreto Ley 1250 de 1.970 (anterior Estatuto) y demás disposiciones que le sean contrarias a ella.

Dicha Ley en su artículo 48 dispone:

"Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así: A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

En el inciso primero del artículo 49 indica:

Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. (...)

Dicho lo anterior de acuerdo a la Ley 1579 de 2.012 (actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), al campesino no se les da apertura a las escrituras por tratarse de derechos y acciones y no pleno dominio y les certifican el siguiente:

RADICACION: 2018-5417

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO**

**CERTIFICA**

**PRIMERO:** Que en el libro 1B, tomo 1, página 227, partida 490 de 1967, se registró la escritura N 1506 del 05-12-66 por la cual **ALEJO ACEVEDO PEREZ** vende a **DELFINA GAVIDIA DE MESA** un lote de terreno denominado EL VERDE, ubicado en la vereda OMBACHITA, del municipio de Sogamoso, lote alinderado así: **POR EL PIE** con de Facundo Pérez, **POR UN COSTADO** con de Transito Mesa, **POR LA CABECERA** con de Julio Orozco y **POR EL ULTIMO COSTADO** con de Tomasa Abril y encierra por linderos y mojones de piedra en todos sus costados.

**SEGUNDO:** **ALEJO ACEVEDO PEREZ** adquiere por compra a **INES MONROY PEREZ**, mediante escritura 1084 del 14-09-66, notaria primera de Sogamoso, registrada en el libro 1, tomo 3, página 184, partida 1499 el 19-10-66. **INES MONROY PEREZ** adquiere por herencia sin citar título de tradición alguno. **NO SE DA APERTURA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA POR TRATARSE DE DERECHOS Y ACCIONES Y NO PLENO DOMINIO.** Instrucción Administrativa N° 01 del 2.013 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se expide a petición del interesado, a los catorce (14) días del mes de Febrero del dos mil Dieciocho (2018).

  
**LUIS ALBERTO LEÓN MEJÍA**

Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Sogamoso

  
JUAN CAMILO NARANJO P.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso - Boyacá  
Dirección: Calle 10 No. 11-36  
Teléfono: 7703456- 7712170  
Email: rr@sgsogamoso@superintadego.gov.co

Es preciso advertir que no procederá en ningún caso<sup>28</sup>, la apertura de folio de matrícula, cuando los actos acabados de mencionar, recaigan sobre derechos a título universal (enajenación de derechos y acciones, enajenación de gananciales) en transferencia de posesión o de derechos y acciones sobre posesión contenida en documento privado y, por regla general a las inscripciones contenidas en el Libro Segundo, salvo cuando se compruebe que la inscripción correspondía al Libro Primero. Importa advertir, igualmente, que tampoco deberán trasladarse al folio de matrícula, poderes, prenda agraria, testamentos, ni gravámenes o limitaciones al dominio, medidas cautelares, cuya cancelación ya conste en libros.

<sup>28</sup> Instrucción administrativa n° 01 de 2.013 Superintendencia de Notariado y Registro.

## Segundo Objetivo

- Identificar los Inmuebles sujetos a formalización, mediante certificado de libertad o certificación expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Sogamoso

Este objetivo se cumple con base en lo siguiente, Ley 1579 de 2012 (actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos),

A su turno, el artículo 69 señala:

Artículo 69. Certificados especiales. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, para lo cual contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez esté en pleno funcionamiento la base de datos registral.

Resolución 2854 del 16 de Marzo de 2018 Superintendencia de Notariado y Registro. Que conforme al artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, le corresponde al Superintendente de Notariado y Registro fijar las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, así como su ajuste anual teniendo en cuenta el Índice de Precios al Consumidor, previo estudio que contendrá los costos y criterios de conveniencia que demandan.

Artículo 12°. Certificados.

Los certificados que según la ley corresponde expedir a los registradores de instrumentos públicos, según el caso, causarán derechos así: a) Los certificados de tradición y libertad que se expiden en las Oficinas de Registro causarán derechos equivalentes a la suma de dieciséis mil trescientos pesos (\$16.300) cada uno.

d) Las certificaciones que según la ley corresponde expedir para adelantar los procesos de pertenencia o de adjudicación de bienes baldíos urbanos o rurales (Carencias Registrales), causarán derechos por la suma de treinta y cinco mil trescientos pesos (\$35.300) cada uno.

### Tercer Objetivo

- Identificar los Inmuebles sujetos a formalización, mediante certificado o carta catastral expedido por la Instituto geográfico Agustín Codazzi IGAG de Sogamoso

Este objetivo se cumple con base en lo siguiente, mediante la LEY 14 DE 1983, Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones

**Artículo 3º.-** Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.

RESOLUCIÓN NÚMERO 0070 (4 de Febrero del 2011) Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral;

ARTÍCULO 35.- Certificado catastral.- Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.

ARTÍCULO 36.- Certificado plano predial catastral.- Es el documento gráfico georreferenciado por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción de un predio o mejora, sus características y condiciones.

**Resolución 0880 del 1 de junio de 2017**, la Unidad Administrativa

Artículo 3. Cartografía: Los productos cartográficos que comercializa los siguientes: i. Manzana Catastral, ii. Copia cartografía impresa, iii. Plano general de Bogotá, iv. Plano de localidad, v. Plano topográfico vi. Planos especiales.

Nombre del Producto	Precio (Precio por producto, IVA incluido)
Plano topográfico	\$ 37.000
Plano especial 0.8 0.9	\$ 62.000
Plano especial 1.45 1.90	\$ 41.000

Parágrafo 2. Certificación catastral registros alfanuméricos: El valor de cada certificado catastral de registro alfanumérico será de doce mil pesos (\$12.000) incluido IVA. Cuando para efectos de certificarse la cabida linderos se requiera una mediación técnica adicional el interesado deberá cancelar, de manera anticipada, el 0.60 de un SMMLV IVA incluido.

## Cuarto y Último Objetivo

- Elaborar un programa de formalización de inmuebles ágil y eficaz que permita la seguridad de los derechos sobre la tierra, y de esta manera dar una mejor calidad de vida a los campesinos del sector rural del Municipio de Sogamoso

Este objetivo se cumple con base en lo siguiente, además también se consolida el segundo tercer objetivo con la siguiente propuesta así:

Dado que la problemática de la informalidad de la propiedad en el sector rural, implica su atención de manera integral, es necesario abarcar el Programa de manera masiva, lo cual implica tener a disposición todas las herramientas, instrumentos y en general todas las condiciones necesarias para lograr ejecutar las políticas de manera eficiente.

Que, en desarrollo del citado precepto constitucional, de la Ley 489 de 1998, determina como uno de los principios de la función administrativa en el de coordinación y colaboración “En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. 3 En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.”

La alcaldía municipal de Sogamoso se puede realizar un convenio interadministrativo con la Superintendencia de Notariado Y registro. En Virtud del Artículo 209;

*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley*

El Artículo 95 de la Ley 489 de 1998 Señala que; Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos.

La ley 136 de 1994, define a los municipios como entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado Colombiano, con autonomía política, fiscal y administrativa dentro de los límites que señala la constitución y la ley cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida en su población respecto al territorio.

La superintendencia de Notariado y Registro fue creada mediante Decreto 3346 de 1959 como establecimiento público adscrito al ministerio de Justicia y Derecho y se rige por lo establecido en el Decreto 2163 de 17 de Junio 2011 ejerciendo orientación inspección vigilancia y control de los servidores que presta los notarios y registradores de instrumentos públicos y asesorando al Gobierno Nacional en la construcción de políticas y el establecimiento de los programas y planes requeridos a los servidores públicos notarial y registral.

Mediante Decreto 2163 del 17 de junio de 2011, se modificó la estructura orgánica de la superintendencia de Notariado y Registro, en su numeral 27 del artículo 13 se estableció dentro de las funciones del Superintendente estaba la creación, organización y supresión mediante acto administrativo de los grupos internos de trabajo con el objeto de cumplir con las funciones de la entidad, de acuerdo con las necesidades para la formalización de la propiedad de la población vulnerable a corde a las políticas del Gobierno Nacional.

El Gobierno Nacional creara en la superintendencia de Notariado y registro y con carácter transitorio, la Superintendencia Delegada para Protección, Restitución y Formalización de Tierras, para atender este requerimiento del estado, Artículo 119, parágrafo 1, Ley 1448 de 2011.

El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- ❖ Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.
- ❖ Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.
- ❖ Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

El Programa podrá dar inicio a la ejecución del proceso; es decir, la implementación de la metodología correspondiente al procedimiento de formalización o regularización de la propiedad rural.

Empezamos con una frase de Hipólito Vyites.



## **9.1 SOCIALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN AL PROGRAMA DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL.**

El componente social hace parte integral de las estrategias consideradas para el fortalecimiento del proceso de formalización, pues permite establecer una comunicación clara y continua con la comunidad, las instituciones y los actores involucrados en los procesos de formalización de la propiedad rural.

Que el usuario se identifique como informalidad y pueda comprender la importancia de iniciar un proceso de regularización de la propiedad.

Con el ánimo de conseguir un proceso de inscripción a los procesos de formalización, es necesario prever las condiciones de la zona y seleccionar una ubicación adecuada para llevar a cabo el evento en la vereda. El punto seleccionado para la recepción de solicitudes, deberá ser en las veredas o sitios de fácil acceso reconocidos por la comunidad, tales como escuelas, centros de salud, salones comunales o predio sugerido por la JAC.

Para el caso específico de predios es importante tener en cuenta dos elementos para poder identificar la situación de tenencia: los títulos (esencialmente escritura y certificado de tradición y libertad) y la información relacionada con el modo de adquirir del predio (historia de cómo adquirieron el inmueble). En los dos aspectos mencionados anteriormente la fuente de información principal es la comunidad misma, el solicitante o el campesino; es por eso que la jornada de recepción de solicitudes es en primera instancia, la mejor oportunidad de conseguir esta información de primera mano, pues da la posibilidad de recolectar los documentos que los campesinos tengan para justificar su relación de tenencia con el predio y además contrastarlo, soportarlo o complementarlo con los datos descriptivos del modo de adquirirlo, es decir, la “historia” detrás de cada solicitud.

Resultado de la jornada

Cada una de las personas encargadas de recepcionar la solicitud, organizará los documentos recibidos (el formulario de solicitud y los documentos anexos) en carpetas debidamente legajadas. En todo caso, los equipos técnicos de formalización deberán propiciar las acciones necesarias para lograr obtener la siguiente documentación por solicitud:

- A. Formulario de solicitud de inscripción al programa, diligenciado y firmado y con huella.
- B. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante.
- C. Fotocopia del título del predio (escritura pública, sentencia, o resolución de adjudicación) o documento privado que demuestre relación con el predio (promesa de compraventa, carta venta u otro).
- D. Fotocopia del impuesto predial del predio a formalizar.
- E. Fotocopia del certificado de tradición y libertad (reciente).
- F. Cualquier otro documento con el que se pueda identificar el predio catastral y/o registralmente

## 9.2 ESTUDIO JURÍDICO Y CATASTRAL

### Naturaleza jurídica del predio

El eje central del análisis jurídico y catastral consiste en determinar la naturaleza jurídica del predio; es decir, identificar si es de propiedad privada o si se encuentra dentro del dominio estatal (bien fiscal patrimonial o baldío). Para ello es necesario efectuar un estudio de títulos que permita determinar el origen y titularidad del derecho de propiedad sobre un determinado predio. El estudio de títulos comprende el análisis de los antecedentes jurídicos que legitiman el dominio que se alega, referenciándose en sus originales las escrituras públicas y expedientes judiciales o administrativos que corresponda, mediante un examen exhaustivo de todos los titulares anteriores y de las circunstancias por las que obraron hasta hallar a un título traslativo de dominio, con arreglo a las leyes del arte de un estudio de títulos consistentes en marcar los vicios que adolezcan, la determinación de antecedentes y cadenas traslativas, para luego precisar en actividad posterior el diseño de rutas jurídicas con base en las situaciones jurídicas identificadas, desde el punto de vista administrativo registral y frente a otras ramas del derecho, a partir de los soportes jurídicos físicos que dan origen a cada una de las anotaciones del Folio de Matrícula Inmobiliaria.

En tal sentido es importante establecer algunos conceptos importantes: Predio de propiedad privada: Un predio se considera privado cuando se presenten algunos de los siguientes casos (Art. 48 Ley 160 de 1994): Título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal. Caso 2. Título debidamente inscrito, otorgado con anterioridad al cinco (5) de agosto de 1994, en el que conste tradición de dominio por un término no inferior a aquel señalado para la prescripción extraordinaria. De acuerdo con la interpretación dada en la Instrucción Conjunta No. 13 suscrita entre la SNR y el INCODER, hoy liquidado, la palabra “Título” a la que hace referencia el segundo caso, debe asociarse específicamente a Escritura pública; en este sentido, la interpretación correcta sería: Escrituras otorgadas con anterioridad al 5 de agosto de 1994 (fecha de vigencia de la Ley 160 de 1994).

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

Posesión: La posesión es una figura jurídica a través de la cual se ejerce ánimo de señor y dueño sobre una cosa con la finalidad de adquirir la propiedad por prescripción con el transcurrir del tiempo, el Código Civil en su Artículo 762 la define de la siguiente manera: “la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él (...) el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

Justo título <sup>29</sup> es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición

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

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

Identificación del Titular de derecho real de dominio (TDRD): En los casos en que sea posible obtener el número de matrícula inmobiliaria, y el solicitante no haya aportado un certificado reciente (menor a 1 mes), se deberá consultar la información del certificado de tradición y libertad a través de las herramientas de búsqueda (acceso a las VUR). Al hacer una primera revisión de este Folio de matrícula inmobiliaria, se podrá identificar si en éste se evidencia algún Titular de derecho real de dominio (TDRD). En caso de existir, se indicará el último que aparezca como tal.<sup>30</sup>

### 9.2.1 INSUMOS

Con el fin de emitir un concepto certero acerca de la situación jurídica del predio, es necesario contar con toda la información suficiente para hacer el estudio correspondiente. Los documentos e información que se podrán requerir en el transcurso de la elaboración del estudio de títulos, se encuentran relacionados a continuación:

Título traslativo de adquisición de dominio (escritura, sentencia, resolución) o documento privado de transferencia;

---

<sup>29</sup> Artículo 765 código civil

<sup>30</sup> En los certificados de tradición y libertad, dentro de cada anotación (ANOTACION Nro. XX), aparece en la fila donde de "PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO" el texto "(X-Titular de derecho real de dominio (TDRD), I- Titular de derecho real de dominio Incompleto)", de esta manera, la(s) persona(s) que se identifique con la "X" al lado derecho de la siguiente fila del certificado, serán los que aparentemente son los TDRD. Si todas las personas que relacionan certificado aparecen señaladas con la letra "I", indica que en ese folio no se encontraron TDRD, es decir, estas personas adquirieron y/o transfirieron derechos de dominio incompleto (por ejemplo la compraventa de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota con antecedente registral (código de anotación 0605 de la SNR) y compraventa de derechos y acciones (código de anotación 0607 de la SNR).

- ✓ Información contenida en el formulario de solicitud de regularización o formalización
- ✓ Certificado de tradición y libertad
- ✓ Certificado de existencia o carencia de antecedentes registrales
- ✓ Recibo de impuesto predial (no necesariamente pago)
- ✓ Cartografía predial catastral
- ✓ Fichas Catastral (Ficha de reconocimiento predial).

### 9.3 GENERACIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO

Una vez surtidas las actividades correspondientes a la gestión documental y archivo físico de las solicitudes se procede a la alimentación del sistema de información desde donde se generará un concepto jurídico, resultado de un estudio de título completo del predio referenciado en cada solicitud.

Este concepto jurídico deberá especificar los resultados obtenidos a partir del estudio de títulos y la identificación de la ruta de formalización. El estudio de títulos deberá generar como mínimo un concepto referente a la siguiente información:

- ✓ Identificación del predio (cédula catastral, matrícula inmobiliaria, nombre, vereda, tipo de predio)
- ✓ Modo de adquirir del predio (derechos sobre el predio y concepto de tradición del predio). Considerando la relatoría consignada en el formulario de inscripción y los documentos del predio. Revisión de la tradición del predio y en términos jurídicos una descripción del modo de adquirir del predio
- ✓ Revisión de los títulos inscritos en cadena de transferencias de dominio en orden lógico inverso (de la última a la primera), para establecer si existen o no derechos reales y el determinar el origen de los mismos
- ✓ Identificación y análisis del título primigenio u originario con el cual nació a la vida jurídica el predio. Esto incluye la revisión de la complementación y las anotaciones para determinar el origen de la tradición (derechos reales);
- ✓ Gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares (Artículo 793 CC., parágrafo 3 Artículo 8 Ley 1579 de 2012);
- ✓ Identificación del tipo de informalidad;
- ✓ Condiciones resolutorias expresas o tácitas (Artículos 1456, 1930 y 1937 CC.);
- ✓ Identificación del predio (baldío, privado).

## 9.4 VISITAS DE CAMPO

La visita de campo, es una actividad indispensable dentro del proceso de formalización, pues permite por un lado la plena identificación e individualización del predio que se pretende formalizar, lo cual resulta fundamental para obtener la ubicación geográfica, cabida, linderos, colindantes y características del predio y del solicitante. Por otro lado, es importante pues permite corroborar la información aportada por el solicitante, además de identificar posibles inconsistencias, situaciones particulares que quizás no sean identificables a partir del estudio de títulos, posibles conflictos de linderos, evidencias de posesión, etc. De igual forma, brinda un primer espacio para la resolución de dichas situaciones particulares.

## 9.5 IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO

Dentro de la visita de campo se establecen dos (2) objetivos específicos; el levantamiento predial y la inspección ocular

Levantamiento predial. Consiste principalmente en la medición del perímetro del predio, con el fin de identificar y geo referenciar los linderos, calcular el área y localizar los colindantes, es decir, consiste en realizar la correcta ubicación e Individualización del predio

Inspección ocular La inspección ocular está encaminada a la identificación de elementos físicos de explotación, destinación económica o posesión,

### **9.5.1 SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS ADICIONALES RELACIONADOS CON EL PROCESO**

Actas de colindancia.

Un producto asociado al trabajo de identificación de linderos, es el acta de colindancia, la cual da validez al trabajo de medición realizado en campo y mediante la cual, las personas interesadas con el procedimiento realizado en campo (solicitantes y colindantes) están de acuerdo con los linderos identificados y referenciados.

La intención de las actas de colindancias está dirigida a proporcionar seguridad jurídica frente a los siguientes aspectos:

- ✓ Acuerdo por parte de los interesados (solicitantes y colindantes) en los linderos señalados y medidos en terreno
- ✓ • Aprobación por parte de los interesados (solicitantes y colindantes) de los trabajos de campo adelantados por el personal encargado de realizar el levantamiento predial
- ✓ • Aceptación del área del predio y longitudes de las colindancias, resultado del levantamiento predial
- ✓ • Soporte para posible trámite de actualización de cabida y linderos.

Este instrumento servirá de sustento en un eventual proceso de corrección de área y linderos, por parte de la autoridad catastral competente, pues ratifica un acuerdo escrito entre las partes. De igual forma, desvirtúa una posible vulneración de derechos o afectación a terceros, derivado de las actuaciones del Programa en la identificación física de los predios en los procesos de formalización. Este procedimiento va acorde con las políticas de “rectificación administrativa de cabida y linderos” dispuesto en el Artículo 105 de la Ley 1753 de 2015.

## **9.6 TRÁMITE PROCESAL**

Este paso da inicio al proceso mediante el cual el solicitante con el apoyo del Programa recurre al órgano competente y facultado por la ley, para resolver su situación de informalidad en la propiedad de su predio. El trámite procesal, obedece a un conjunto de normas y principios que regulan la función jurisdiccional y administrativa del Estado, que fijan el procedimiento que se ha de seguir para obtener la actuación del Derecho y los funcionarios encargados de ejercerla a cargo del mismo

El paso final para formalizar la propiedad, es la inscripción del título de propiedad del predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

### **9.6.1 Registro**

Una vez autorizada la solicitud, la resolución emitida será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo donde se encuentre ubicado el inmueble. ORIP SOGAMOSO

Ley 1579 de 2012 (actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), a través de su artículo 104 derogó el Decreto Ley 1250 de 1970 (anterior Estatuto) y demás disposiciones que le sean contrarias a ella.

“Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones ARTÍCULO 4° Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro: Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración,

adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;  
Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;  
Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley”

Ley 1579 de 2.012 (actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), a través de su artículo 104 derogó el Decreto Ley 1250 de 1.970 (anterior Estatuto) y demás disposiciones que le sean contrarias a ella.

Dicha Ley en su artículo 48 dispone:

"Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así: A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

**Matrícula inmobiliaria.**<sup>31</sup> Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando. Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador. Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

---

<sup>31</sup> Artículo 8°. LEY No 1579 de 2012 "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. "

El registro de la propiedad inmueble se refiere al registro legal de los derechos de propiedad. Un sistema de registro de la propiedad es el sistema administrativo que mantiene y actualiza los documentos sobre los derechos de propiedad, inscribiendo las herencias y transacciones de tierras. Los registros ayudan en la comprobación de la validez de títulos cuestionados y aseguran a compradores potenciales que el vendedor es, efectivamente, el dueño.

### **9.6.2 Derechos de Registro**

En los eventos de resolución emitida habrá lugar al pago de la Inscripción de documentos, de los derechos de registro.

“Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones Ley ARTÍCULO 74. Tarifas registrales La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio.

Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Resolución 2854 del 16 de Marzo de 2018 Superintendencia de Notariado y Registro. Por la cual se fijan tarifas por concepto del ejercicio de la función registral"

Artículo 1°. Tarifa ordinaria para la inscripción de documentos: La inscripción de los títulos, actos y documentos que de acuerdo con la ley están sujetos a registro, se liquidarán por circulo registral y causarán los siguientes derechos de registro a cargo del solicitante:

*a) La suma de diecinueve mil setecientos pesos (\$19.700) por cada uno de los actos que por su naturaleza carezcan de cuantía en el documento de inscripción. Salvo los casos previstos en esta resolución, también deberá cancelarse la suma de diez mil cuatrocientos pesos (\$10.400) por cada folio de matrícula adicional donde deba inscribirse el documento.*

### **9.6.3 Impuesto de Registro.**

En los eventos de resolución emitida habrá lugar al pago del impuesto de registro y anotación, de los derechos de registro.

“Decreto 650 de 1996 artículo 1o. *actos, contratos y negocios jurídicos sujetos al impuesto de registro. están sujetas al impuesto de registro, en los términos de la ley 223 de 1995, las inscripciones de los documentos que contengan actos, providencias, contratos o negocios jurídicos en que los particulares sean parte o beneficiarios que, por normas legales, deban registrarse en las cámaras de comercio o en las oficinas de registro de instrumentos públicos*”.

“Decreto 650 de 1996 artículo 6o. actos, contratos o negocios jurídicos sin cuantía y tarifa. todos los actos, contratos o negocios jurídicos sin cuantía, es decir aquellos que no incorporan derechos apreciables pecuniariamente en favor de los particulares, sujetos al impuesto de registro, estarán gravados con tarifas entre dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos diarios legales, determinadas por la respectiva asamblea departamental, a iniciativa del gobernador.

## **9.7 BIENES IMPRESCRIPTIBLES.**

No podrán ser objeto de posesión ni prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, ni los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles.

Tampoco podrán acogerse a esta ley los inmuebles ubicados en zonas que a juicio del Gobierno Nacional estén afectados por fenómenos de violencia o desplazamiento forzado.

“Ley 200 de 1936. ARTICULO. 1.- Modificado, Artículo. 2, L. 4 de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica.

El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo”.

## 10. CONCLUSIONES

El Programa de formalización de la propiedad rural, busca apoyar al campesino y productor rural para resolver su situación de informalidad en la tenencia de la tierra que impide que sean legítimos propietarios de la misma.

Los trabajadores agrarios y pobladores rurales pueden acceder a toda la oferta institucional que el Estado tiene para el sector rural, por medio del título de propiedad, dando ventajas como el acceso a crédito, subsidios y demás beneficios, logrando así un uso efectivo de los recursos destinados para el sector y de esta forma poder consolidar un campo más productivo, competitivo, equitativo y mucho más próspero.

La consolidación de los derechos de propiedad, además de propiciar un desarrollo productivo en el sector rural, fomenta la construcción del ordenamiento social sostenible, facilita solucionar posibles conflictos de linderos, propicia el arraigo en el campo, ordena el territorio, permite aumentar ingresos de las entidades territoriales a través de un mayor recaudo del impuesto predial, asimismo, reactiva la dinámica del mercado de tierras, entre otras caracterizaciones de la estructura agraria y rural.

Para terminar es importante mencionar los beneficios de la Formalización de tierra, físico legal inmobiliario:

### 1. TENER LA TITULARIDAD DE DOMINIO:

Dicha calidad le otorga todas las atribuciones que la ley le confiere a todo propietario, tales como: usar, disfrutar, disponer, reivindicar un bien.

### 2. TENER REGISTRADO SU DERECHO DE PROPIEDAD ANTE ORIP

Lo cual generará una publicidad registral que le otorgará exclusividad en su Titularidad de Dominio sobre su predio y la facultad de oponer su Derecho de Propiedad frente a terceros que lo pretendan.

### 3. INCENTIVARÁ LA INVERSIÓN EN LOS BIENES INMUEBLES:

No existirá temor de invertir en el mejoramiento de su espacio físico ni en sus negocios, porque la titularidad exclusiva sobre su predio lo protege.

4. AUMENTA EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES:  
La declaración de existencia legal de su edificación y la facultad de oponer su Derecho de Propiedad frente a terceros, aumentan el valor de su inmueble.

5. FACILITA LA TRANSFERENCIA DE LOS BIENES:  
La propiedad exclusividad permite su fácil transferencia y circulación en el mercado.

### 6. FACILITA EL GRAVAMEN DE LOS BIENES:

La propiedad exclusividad permite el acceso al crédito, al ser objeto de garantías.

## **11. RECOMENDACIONES**

Es necesario que la política en lo que respecta a la formalización de la propiedad de la tierra incorpore elementos que superen la finalidad limitada por el sólo crecimiento económico y se oriente más hacia el fortalecimiento a las capacidades productiva de las familias y comunidades rurales en pequeña escala. La sostenibilidad de los resultados que se logran con la políticas de tierras y desarrollo rural, dependen en gran medida del enfoque con el que estamos leyendo el territorio y entendiendo sus particularidades. Para la institucionalidad, ha sido un logro importante comprender que los resultados de la formalización sólo son sostenibles en la medida en que se implementen acciones tendientes a fortalecer el arraigo territorial de las comunidades y de las familias que lo habitan en tanto núcleo fundamental de la base comunitaria a partir de la cual se organiza la sociedad civil en los territorio.

Estas nuevas percepciones del territorio son a menudo ignoradas por los formuladores de las políticas públicas de tierras y de desarrollo rural, razón por la cual, también a menudo, formulamos normas, reglamentos, metodologías, que no se ajustan a la realidad del territorio y derivan en inocuas fórmulas jurídicas geoespaciales lejanas de la construcción social, cultural, de las comunidades, que si bien puede producir los resultados esperados en términos económicos, los mismos son inestables e insostenibles o difícilmente replicables en todos los territorios. La informalidad y la formalización no se presentan antagónicos, si entendemos y valoramos la realidad social y cultural, los usos y costumbres de las comunidades rurales.

## 12. BIBLIOGRAFIA

Ley 4 de 1973. Por la cual se introducen modificaciones a las Leyes 200 de 1936, 135 de 1961 y 1a de 1968. Se establecen disposiciones sobre renta presuntiva, se crea la Sala Agraria en el Consejo de Estado y se dictan otras disposiciones. Marzo 29 de 1973. DO. N° 33828.

Instrucción administrativa N° 01 de 2.013, Superintendencia de Notariado y Registro

Sentencia Sentencia T-488/14 de la Corte Constitucional

Instrucción Conjunta 13 de 2014 o Instrucción Conjunta 251 de 2014. Superintendencia del Notariado y Registro y Dirección del Incoder, Hoy liquidado).

Smith, Adam, 1958 [1776], Investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones, México, Fondo de Cultura Económica

Historia del pensamiento económico, Adam Smith, 1976, p. 140

SMITH, Adam: Investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones; versión en español del Fondo de Cultura Económica, México, 1994.

Derechos de propiedad La clave del desarrollo económico por Gerald P. O'Driscoll Jr. y Lee Hoskins, 5 de abril de 2006

LENCIA RESTREPO, Hemán, Derecho Privado Romano, 2~ ed. Medellín, Señal Editora, 1993, p, 327,

ANTONIO, GARCÍA NOSSA. Sociología de la Reforma Agraria en América Latina, Ediciones Cruz del Sur, Bogotá D.C., Colombia, 1973, págs. 48 y 49

LEY 1561 DE 2012, por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición

LEGRAND, CATHERINE (1988). Colonización y protesta campesina en Colombia (1850 - 1950). Universidad Nacional de Colombia, págs. 45

Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 21, 22 de noviembre de 1969.

HINESTROSA, Fernando, El Derecho de Propiedad. En Constitución económica colombiana. Bogotá, El Navegante Editores, 1996, p. 156.

PLAN DE DESARROLLO 2016-2019 Sogamoso Incluyente

Ley 1579 de 2.012 (actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), a través de su artículo 104 derogó el Decreto Ley 1250 de 1.970 (anterior Estatuto) y demás disposiciones

ROJAS, RICARDO El pensamiento económico de Juan Hipolito Vieytes. - 1a ed. - Buenos Aires: Fundación San Antonio, 2010.

Bullard. G., A. (2003) Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales. Palestra Editores. Lima

Cornu, G. (1995) Vocabulario Jurídico. Asociación Henry Capitant. Bogotá: Ed. Temis.

Constitución Política de Colombia. [Const.].(1991).

Biblia

Engels, F. (2006) El Origen de la Familia, la Propiedad y el Estado. España: Fundación Federico Engels.

FAO, Estudio sobre la tenencia de la tierra Volumen 3. Tenencia de la tierra y desarrollo rural, 2003

Ley 160 de 1994 de la Republica de Colombia, Congreso de la Republica.

O'Driscoll, G. P. Jr. y Hoskins, L. (2006) Derechos de propiedad. La clave del Desarrollo Económico. CATO Institute.

RESOLUCIÓN NÚMERO 0070 (4 de Febrero del 2011) Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.

Resolución 2854 del 16 de Marzo de 2018 Superintendencia de Notariado y Registro. Por la cual se fijan tarifas por concepto del ejercicio de la función registral"