

**“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
Y LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN EL ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS”**

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

CÉSAR AUGUSTO PIZARRO BARCASNEGRAS

MARÍA TERESA CHACÓN AGUAS

ASESOR

GUILLERMO PINZON ROA

DOCENTE

INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIOS DE COLOMBIA – UNICOC SEDE

CHÍA

COLEGIO JURÍDICO Y DE CIENCIAS SOCIALES

PROGRAMA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

BOGOTÁ

2016

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
2. JUSTIFICACIÓN	6
3.1. OBJETIVOS GENERALES	8
3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	8
4. MARCO TEÓRICO	10
4.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	10
4.2. ASPECTO NORMATIVO Y LEGAL	22
4.2.1. La prescripción Adquisitiva como solución exclusiva de titulación	29
4.2.2. Procedimientos ordinarios del CPC para la Prescripción	35
4.2.3. Ritualidad procesal para titulación por Prescripción en las islas	38
4.2.4. La prescripción adquisitiva en la actualidad	41
4.3. PÉRDIDA DE LA TIERRA, DESPLAZAMIENTO ÉTNICO Y SU PROTECCIÓN	45
4.3.1. Población objeto de especial protección	50
4.3.2. La tierra en manos foráneas	59
5. METODOLOGÍA	64
6. ACCIONES Y PROPUESTA PARA ENFRENTAR LA PROBLEMÁTICA (RESULTADOS)	66
7. CONCLUSIONES	73
8. BIBLIOGRAFÍA	76

INTRODUCCIÓN

La isla de San Andrés presenta un grave problema con la Posesión y la titulación de la propiedad de la tierra, producto de la desaparición de sus registros inmobiliarios tras un incendio en las oficinas de Catastro, Instrumentos Públicos, Notaría e Intendencia Nacional en el año 1965, lo que obligó al Gobierno Nacional a adoptar disposiciones jurídicas transitorias (Decreto 256 de febrero 22 de 1973 por el cual se expiden normas y procedimientos especiales de titulación de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés y Providencia) para resolver los vacíos en la titulación que se generaron con ese hecho antrópico, apelando a un trámite sumario y modificado de la Prescripción Adquisitiva (que para entonces contenía el Código de Procedimiento Civil,) como modo exclusivo de legalizar la titularidad de la tierra en el archipiélago.

Y aun cuando la medida gubernamental que rigió para las islas en forma especial durante casi dos décadas logró resolver los problemas de titulación de muchos predios, también es cierto que distorsionó la configuración de la propiedad, generó corrupción, violación de derechos adquiridos y desplazamiento de los nativos que perdieron sus predios por cuenta de “avivatos” que encontraron en esta flexibilizada herramienta jurídica la forma de apoderarse no solo de lotes particulares, si no también públicos, con lo cual pudieron haberse violado disposiciones del CPC que estableció que “la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.”

Tan seria es la problemática catastral de San Andrés que el Doctor Rafael Meza Acosta, el funcionario que más conoce en su intimidad del tema, -como juez y como notario que ha tramitado

muchísimos casos de Prescripción Adquisitiva- admitió que el problema se salió de las manos, debido a que ya se completan 50 años en los que se demuestra que los linderos y los puntos cardinales que aparecen en documentos no coincide con la realidad del predio físico, por lo que los datos que aparecen en Catastro no concuerdan ni con los de las escrituras, ni con los del Instituto Agustín Codazzi.

Consecuencia de esto, a nivel nacional hay preocupación por lo que sucede en la isla. El Superintendente de Notariado y Registro, Jorge Enrique Vélez, aseguró que trabaja con un grupo de expertos en temas judiciales y de predios que está desde Bogotá realizando una revisión exhaustiva que permita cuantificar los terrenos que están en líos por esta situación.¹

Lo cierto es que frente a la falta de registros catastrales tras el incendio a la Intendencia Nacional de San Andrés, la fórmula más eficaz que encontró la Nación para ayudar a restituir la titulación de tierras en San Andrés fue la expedición de una norma que le permitiera a quienes ostentaran la posesión de la tierra apelar a uno solo de los cinco modos de adquirir propiedad aprobados en Colombia, pero mediante un procedimiento expedito y simplificado que redujera a la mitad los requisitos, términos y procedimientos (se modificaron varias reglas procedimentales del C.P.C) que esa herramienta jurídica permitía en el Código Civil Colombiano; se autorizó entonces un mecanismo de Prescripción Adquisitiva especial para el territorio del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

¹ <http://www.lafm.com.co/nacional/noticias/doble-titulaci%C3%B3n-en-san-andr%C3%A9s-185594>

A partir de estas normas con las que se buscaba dotar de titulación a la población de las islas, se tramitaban los títulos a través de dos formas: sentencia judicial o re escritura de los poseedores de la propiedad con testigos y visitas oculares al respectivo predio. Con la destrucción del archivo inmobiliario y catastral de San Andrés, no fue necesario el cumplimiento de los requisitos mínimos que establecía la Ley a nivel nacional y se cree que por esta vía, personas que no poseyeron un solo día una propiedad, fueron favorecidos con sentencias de prescripción.

Incluso nos atreveríamos a decir que la Ley 791 de 2002 encontró antecedentes en las normas especiales que en la materia se expidieron en la década de los años setenta para San Andrés y Providencia, ya que redujo las prescripciones veintenarias a diez (10) años y estableció el tiempo de la prescripción ordinaria en cinco (5) años, reduciéndole el tiempo para las personas que han poseído y ejercido su ánimo de señor y dueño, dándoles la posibilidad que en menor tiempo puedan por declaración judicial a través del proceso de pertenencia tener la propiedad.

Es por ello que lo que buscamos con este planteamiento es determinar si *¿las normas y procedimientos especiales expedidos para la isla de San Andrés en materia de titulación de inmuebles resolvieron la problemática sobreviniente o por el contrario violaron disposiciones constitucionales y legales, contribuyeron a una múltiple titulación y a la pérdida de la tierra de la minoría étnica?*

2. JUSTIFICACIÓN

Más que la obligación de cumplir con el requisito legal y necesario para acreditar el título de profesionales en Derecho y Ciencias Políticas, que para el caso será posible a instancias de la Institución Universitaria Colegios de Colombia–UNICOC, este trabajo es la excusa perfecta para hacer una investigación a profundidad que le permitirá conocer a la comunidad académica y general de nuestro país y en especial a las actuales y futuras generaciones de las islas, una problemática social de implicaciones jurídicas que afectó a los habitantes del Archipiélago de San Andrés y Providencia y que sigue generando aún problemas de titulación y tenencia de la tierra como consecuencia de un hecho antrópico sobre el que aún se debate si fue provocado o no, y el cual se intentó resolver con la flexibilización jurídica de una norma con tradición centenaria, que terminó distorsionada y consecuencia de ello alterada la composición de la propiedad en este territorio.

Esta investigación permitió indagar ese fenómeno atípico y aportar conocimientos profesionales en un tema bastante vigente y oportuno para una buena parte de la sociedad del Archipiélago que incluso involucra a las autoridades nacionales que tratan de buscar una solución a un problema que cumple más de medio siglo de estar gravitando en los círculos judiciales e inmobiliarios debido a la duplicidad de linderos y puntos cardinales que aparecen en documentos catastrales pero que no coincide con la realidad del predio físico, que además genera inconsistencias entre la información de las escrituras públicas tramitadas en Notaria y la de los registros catastrales levantadas por el Instituto Agustín Codazzi.

Este es una investigación pertinente porque de acuerdo con los cálculos de las oficinas de Notariado y Registro en San Andrés, al menos un 20 por ciento de la totalidad de bienes inmuebles que fueron re inscritos al Registro oficial presentan problemas del tipo que se han descrito y la duplicidad o multiplicidad de propietarios sobre un mismo lote (predio o bien inmueble), habitualmente causa conflictos sociales y jurídicos que tienen que resolverse por vía judicial y administrativa y contribuye a otro fenómeno de la pérdida de la tierra de los nativos que cada día son desplazados en su propio territorio con la amenaza de quedar desterrados en su propio hábitat.

3. OBJETIVOS

3.1. OBJETIVOS GENERALES

Establecer hasta qué punto la expedición de unas normas especiales que modificaron las reglas procesales de la Prescripción Adquisitiva contribuyeron a la duplicidad de propietarios sobre un mismo bien inmueble y la inconsistencia en linderos y puntos cardinales en las escrituras y registros catastrales de la Notaria de San Andrés, la Oficina de Instrumentos Públicos y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y como este desorden además contribuyó a la corrupción en la reinscripción de títulos y al destierro de los nativos en su propio territorio.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

3.2.1. Desarrollar una breve reseña histórica del proceso de re inscripción de títulos que se dio con posterioridad a la desaparición de los registros inmobiliarios y catastrales tras un incendio a la sede gubernamental de San Andrés el 19 de enero de 1965.

3.2.2 Identificar, y analizar las Normas Constitucionales y Legales que versan sobre los modos de adquirir propiedad en Colombia y sus reglas procedimentales, así como las normas temporales y transitorias expedidas para la re inscripción de títulos en San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

3.2.3. Realizar un análisis jurídico sociológico sobre las implicaciones sociales que tales medidas han generado para los pobladores y sus consecuencias económicas y culturales.

3.2.4. Documentar el problema que sirva como insumo para las soluciones que las autoridades de Notariado y Registro están buscando para los problemas puntuales de duplicidad de titulación y de desórdenes en linderos y puntos cardinales.

4. MARCO TEÓRICO

4.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, erigido como tal en la Constitución de 1991 es en palabras del ex magistrado sanandresano Jiménez Walters Pomare “el único desconectado territorialmente del resto de Colombia, bilingüe (inglés-español), con un régimen jurídico especial en el cual se limita la observancia de algunos derechos fundamentales del orden constitucional (circulación y residencia)” cuyo trasegar en la vida político administrativa ha estado caracterizada por una serie de particularidades propias de su condición geográfica de insularidad y de patrones culturales, idiomáticos y religiosos de sus pobladores más ancestrales, los cuales, mirados por el país político de manera incomprensida en el contexto nacional, - bien sea por desconocimiento o por displicencia-, ha dificultado la consolidación de sus estructuras sociales, y el desarrollo socioeconómico que como pueblo con rasgos étnicos diferenciales ameritan una protección especial del Estado.

Pero lejos de esa protección estatal, el propio Estado promovió un fenómeno de migración hacia las islas que no solo alteró las condiciones sociales del territorio, si no que peor aún contribuyó al despojo de la tierra del nativo.

La avalancha descontrolada de inmigrantes hacia el territorio insular tras la declaratoria de Puerto Libre mediante Ley 127 de 1957 en el gobierno del general Gustavo Rojas Pinilla, generó a la sazón de un proceso de ‘colombianización’ de las islas, entre otras situaciones, que se

convirtiera al “nativo en víctima de usurpación de sus predios mediante contratos dolosos. (...) Empiezan los contratos sobre bienes inmuebles (arrendamientos y compraventas), altamente nocivos para los intereses del nativo, quien no conocía el idioma del contexto contractual y menos su resorte jurídico: Negocios socarrados, turbios y viciados de nulidad absoluta”²

A partir del año siguiente a la declaratoria de Puerto Libre, y en la década siguiente (1958-1968) y con la migración descontrolada, patrocinada por el propio Estado que regalaba pasajes aéreos a quienes quisieran ir a vivir a la isla, la población en San Andrés creció en un 100 por ciento al duplicarse la cantidad de pobladores que habitaban el territorio y que empezaron a ejercer presiones sobre el suelo y los recursos naturales insulares. Y con ello vinieron los problemas de usurpación de tierras de los nativos.

Las implicaciones de lo que provocó la declaratoria del Puerto Libre en San Andrés no sólo en los temas de alteración de la propiedad de la tierra, sino también en el cambio de actividades productivas y económicas lo reseñó la exministra de Agricultura Cecilia López Montaña en una estrategia que le planteó al Gobierno Nacional sobre qué hacer por las islas para no repetir la historia con San Andrés, publicada el 14 de febrero de 2013 en el diario El Tiempo.

La ex ministra recoge algunas citas sobre 'La continentalización de la isla de San Andrés, Colombia: panyas, raizales y turismo, 1953-2003', publicado por el Centro de Estudios Económicos Regionales Banco de la República Cartagena de Indias, donde hace un pormenorizado análisis de los efectos que decisiones gubernamentales han causado sobre el archipiélago y que

² WALTERS POMARE Jiménez. 2008. Marco Jurídico del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina P.19. Grupo Editorial Ibáñez, Bogotá.

califica de “buenas intenciones de sucesivos gobiernos terminaron en la difícil realidad actual: un departamento víctima de las consecuencias de decisiones tomadas a nivel nacional, sin reconocer sus impactos sobre su gente y su medio, como lo fueron la declaración de Puerto Libre (1953)

“Es evidente que la población nativa -los raizales- ha sido marginada de los nuevos procesos, particularmente en la isla de San Andrés; (...) es necesario reconocer que la situación económica y social ha empeorado de manera significativa: existen sectores de población en miseria absoluta; la infraestructura no solo es precaria sino que está en franco deterioro; el turismo solo encuentra deslumbrante su mar de los siete colores, pero se enfrenta a poca oferta de alto nivel. Se suma el escalonamiento de la inseguridad que se atribuye a falta de empleo decente y a pocas oportunidades que tiene la juventud. A esto hay que agregarle la dimensión que ha alcanzado el narcotráfico, problema en el que, por fortuna, actúan ya las autoridades. Hasta bien entrado el siglo XX, , estuvieron aislados del país, de manera que "los descendientes de los plantadores y esclavos provenientes de Jamaica, que poblaron las desiertas islas a fines del siglo XVIII, pudieron conservar su identidad cultural". (...) En el siglo diecisiete y parte del dieciocho, San Andrés fue exitoso exportador de algodón primero y de coco después **y la propiedad de la tierra era parte de su realidad**. En el siglo pasado estas islas fueron muy prósperas, luego su situación actual no ha sido siempre así.”³

López Montaña coincide con Meisel respecto del mismo reproche de líderes raizales, abogados e historiadores lugareños cuando considera que “el punto de quiebre fue su declaratoria de Puerto Libre en 1953, que provocó en principio una gran expansión de la actividad económica, llevó al

³ <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12595669>

auge turístico y disparó el crecimiento de la población hasta un 20 por ciento anual. Una etapa en la que "se marginó a la población local, los raizales, de las principales actividades económicas relacionadas con el comercio y el turismo. (...) Así, las actividades económicas más importantes en 1951, la agricultura del coco y la pesca, dejaron de ser competitivas, debido a los nuevos precios relativos que trajo el Puerto Libre, hasta casi desaparecer. San Andrés ha tenido vocación agropecuaria, frutas, cerdos y pesca, pero, de acuerdo con las cifras, nunca ha sido la más importante.

Según López Montañó y Meisel Roca “se perdió algo fundamental: ***la gente ha sido propietaria de sus tierras, ahora en manos de unos pocos***. El manejo poblacional es clave, hay que empezar con estudios demográficos. ¿Es viable dejar que la isla siga creciendo al ritmo de los últimos años? (...) la crisis cultural es el eje del análisis y si no se maneja adecuadamente, todo fracasará. San Andrés tuvo bonanzas económicas, ***su cultura se respetó en otros tiempos y su gente fue propietaria de sus tierras***, tienen vocación agrícola y pecuaria; no es solo pesca.”

De otra parte, en referencia a lo sucedido años después de la declaratoria del Puerto Libre y ya ocurrido el incendio del Palacio Intendencial, al decir del ex magistrado Jiménez Walters Pomares en su obra el Marco Jurídico del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, “no había –ni hay- una verdadera historia de titulación individual”, lo cual se agravó con la destrucción (incendio) en dos oportunidades, de las oficinas y archivos de la Notaría y la Registraduría de Instrumentos Públicos (enero de 1965), con lo cual las pocas personas que tenían documentos notariales quedaron flotando en la incertidumbre.

El incendio fue reportado por el Intendente Nacional Adalberto Gallardo Flórez en comunicado enviado al presidente de la República Guillermo León Valencia, quien lo había nombrado en el cargo, en los siguientes términos:

“Respetuosamente lamento informar su excelencia a las 3:30 a.m. ocurrió incendio consumiendo Palacio Intendencial donde funcionaban casi todas las dependencias oficiales, correos, ‘Marconi’, destruyendo archivos, equipos, edificio contiguo propiedad mi hermano. Como posiblemente existen manos criminales, he solicitado Minjusticia investigación especial. Marina y Policía Nacional apoyan autoridades quienes controlan ciudad. Cordial Saludo, Adalberto Gallardo Flórez, Intendente Nacional San Andrés” (El Espectador, 1965, 20 de enero).⁴

Frente a esta notificación del Intendente, el Ministerio de Justicia envió de investigador al abogado Hernán Boris Nisimblat Álvarez, quien nunca esclareció los hechos ocurridos y por el contrario se quedó a vivir en la isla hasta la primera década del 2000 y terminó teniendo predios en zonas rellenas, colindante con el gobernante de la época del Incendio, lo cual acrecentó más las dudas sobre las reales causas y responsables de lo ocurrido en el imaginario colectivo.

Los vacíos en la titulación de propiedades, con el descontrolado ingreso de migrantes que empezaban a ocupar tierras baldías o abandonadas a su suerte, más la desaparición de los archivos inmobiliarios obligaron al Estado a disponer de medidas transitorias o permanentes que ayudaran a resolver la falta de titulación de predios.

⁴ http://www.xn--elisleo-9za.com/index.php?option=com_content&view=article&id=8922:aquel-19-de-enero-un-recuerdo-sin-archivo&catid=47:columnas&Itemid=86

La primera de ellas fue la Resolución No. 206 de diciembre 16 de 1968, emanada del Instituto Colombiano de Reforma Agraria, Incora que declaró como baldíos y Reserva Territorial del Estado las islas, islotes y cayos del Archipiélago, los cuales podían ser adjudicados por los respectivos municipios. “La reacción de los nativos fue violenta por considerar como inmoral e injusta la decisión del Estado porque después de tantos años de afecto sentimental, Colombia hubiese descubierto que en dichos territorios no había una civilización conocida, que eran baldíos y constituían reserva territorial del Estado.

El Gobierno justificó la decisión del Incora con la excusa de que tal decisión “lo que buscaba era facilitar la expedición de títulos de propiedad a los propietarios de las diferentes islas integrantes de la Intendencia. Se buscaba dotar de títulos en las zonas rurales, y que eran absolutamente indispensables para hacer toda clase de operaciones sobre sus tierras, como las de compraventa, permuta u obtención de crédito con entidades semi oficiales, oficiales y privadas”.⁵

Solo hasta el año 1972 ya con un mandatario nuevo (Misael Pastrana Borrero), el Gobierno Nacional volvió a intentar mecanismos jurídicos que permitieran a los habitantes de las islas dotar de títulos de propiedad, no solo en la zona rural como había intentado el Incora, sino en todo el territorio de San Andrés.

Teniendo en cuenta que con el incendio al edificio de la Intendencia se habían desaparecido todos los registros inmobiliarios, como quiera que una costumbre inveterada de los pobladores era

⁵ WALTERS POMARE Jiménez. 2008. Marco Jurídico del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina P.21. Grupo Editorial Ibáñez, Bogotá.

depositar sus escrituras en la propia Notaría, en el imaginario colectivo de los isleños siempre ha gravitado la idea que esa “quema de la Intendencia” habría sido un muy bien concebido plan desde las esferas del poder para desaparecer tales documentos para que particulares luego pudieran apoderarse de predios baldíos que la Nación había cedido al ente territorial. En el pensamiento colectivo de los isleños todavía se debate si el incendio hubo manos criminales como lo reportó el propio intendente, y si estas fueron cercanas o dentro al Palacio Intendencial, o detentaban el poder o estaban cerca y como consecuencia de ello, cambió drásticamente la configuración de la tenencia y dominio de la propiedad en el archipiélago, lo cual habría favorecido a quienes administraban entonces el Gobierno, y quienes amparados en los decretos y leyes expedidas transitoriamente y prorrogadas repetidamente, reinscribieron numerosos predios y propiedades o por vía de sentencias judiciales lograron juicios de pertenencia que les otorgó la titularidad de éstos.

La principal de estas normas es la que el Gobierno Nacional tramitó en el Congreso de la República como Ley 1ª del 8 de febrero de 1972, (votada como Representante a la Cámara por el otrora intendente Adalberto Gallardo Flórez, entre otros) que le concedía facultades “para que dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley expidiera normas y procedimientos especiales de titulación de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés y Providencia los cuales regirían por tiempo determinado.”, con lo cual se alteró para ese territorio lo establecido en el Código de Procedimiento Civil Colombiano en materia de PRESCRIPCION ADQUISITIVA.

Teniendo en cuenta que en Colombia existen cinco modos de adquirir el dominio que son la *tradición, la accesión, la sucesión por causa de muerte, la ocupación y la prescripción adquisitiva de dominio*; (ésta última también puede ser extintiva del dominio), los hechos anormales ocurridos

a mediados del siglo pasado hicieron que en el archipiélago se abusara de esta última forma de adquirir propiedad en procura de resolver los problemas de titulación surgidos.



San Andrés antes del relleno de pantanos, década de 1950. Foto Banco de la República



San Andrés después del relleno de playas y pantanos, año 2014 Foto Antonio Colmenares Martínez

Esta figura adquisitiva de dominio se da cuando se ha poseído un bien por determinado tiempo, es decir que por el transcurso del tiempo se adquieren bienes, sobre los cuales se ejercía posesión, y era quizás la única herramienta jurídica de que se disponía para resolver la anarquía que se vivía en la tenencia de la tierra en San Andrés.

Ese histórico episodio dejó por muchos años, sin aplicabilidad en toda su extensión y en sus diferentes formas de adquisición, lo contenido en el *Artículo 673 (Modos de Adquirir el Dominio)* del Código Civil Colombiano y alteró las reglas que para la Prescripción se establecieron en el Código de Procedimiento Civil, haciéndolos más laxos y flexibles y permitiendo que se abusaran de estos procedimientos.

Pero no fue solo el incendio de la Intendencia Nacional de San Andrés el que determinó la pérdida de territorio para el nativo del archipiélago. Cronológicamente se fueron dando unos episodios políticos paralelos o simultáneos a la destrucción de los archivos catastrales e inmobiliarios que determinaron una reconfiguración topográfica de la isla y el cambio en la propiedad de la tierra.

En el año 1963, el entonces Intendente Nacional (1962-1965) Adalberto Gallardo Flórez ejecutó una serie de obras hidráulicas para aumentar la superficie terrestre de la isla, amparado en una norma de 1905 (Decreto Legislativo No. 40) y Ley 2ª de 1943 que autorizó al Gobierno Nacional promover el deslinde, desagüe y desecado de lagunas, pantanos y lagos de propiedad nacional y que a la vez permitían dar en propiedad a los particulares que hicieran las obras de desecación, los terrenos que quedaran secos después de ejecutadas las mismas.

Por esa vía se desecaron en San Andrés los pantanos Punta Hansa (76.674,765 mts²) y Black Dog (63.694,570 mts²), cuya obra fue contratada a exclusivas expensas de la Intendencia Nacional de San Andrés con la firma holandesa, Van Suramericana, la cual tenía campamentos y bodegas en un predio del entonces intendente Gallardo Flórez; predio éste que luego figura intercambiado a la Intendencia Nacional de San Andrés por otro de mejor ubicación, sobre el mar, y en zona rellenada por esa compañía holandesa.⁶

Como quiera que los pantanos desecados eran de propiedad de la Nación, el Gobierno Nacional mediante Decreto 2113 de 1964, firmado por el presidente conservador Guillermo León Valencia autorizó la cesión y traspaso de los lotes que quedaron en seco producto del desecado de los pantanos nacionales, a título de compensación a la Intendencia Nacional de San Andrés, por las inversiones efectuadas por ésta en las obras de desecación y relleno de los terrenos de propiedad nacional. En el mismo decreto el Gobierno Nacional abrió las puertas a que en esas zonas desecadas y rellenadas los particulares reclamaran propiedad, al admitir el traspaso a la Intendencia Nacional de San Andrés, “sin perjuicio de los derechos de las personas que posean títulos suficientes y legalmente eficaces frente al Estado, para acreditar propiedad privada”.⁷

Producto de estas acciones la Intendencia Nacional de San Andrés recibió por escritura pública la cesión de los predios ganados tanto al mar como a los pantanos nacionales, con lo cual el territorio de San Andrés se incrementó en más de 130 mil metros cuadrados.⁸

⁶ NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES. Escritura Pública No. 37 del 28 de enero de 1972. San Andrés

⁷ Ministerio de Gobierno, Secretaria General (1964). Decreto Número 2113 de agosto 22 de 1964 P1

⁸ Notaria Única del Circuito San Andrés (1966). Escritura LI 191307. Diciembre 10 de 1966

Pero este aumento artificial de la superficie terrestre de San Andrés lograda a través de obras hidráulicas de gran impacto ambiental para el territorio y la época, lejos de resultar favorable para los pobladores de la isla, representó nuevos problemas porque lo primero que se perdieron fueron importantes cuerpos de agua que contribuían al equilibrio ecológico de San Andrés y muchas de esas tierras pasaron a entidades nacionales que ya estaban asentadas en la isla para la adecuación de sus instalaciones, en otros si hubo beneficio social con la construcción de escenarios deportivos, etc, pero muchas otras pasaron a manos privadas, las cuales luego pudieron ser tituladas por funcionarios públicos y particulares foráneos a través de las normas especiales aprobadas para San Andrés en materia de titulación por la destrucción de los archivos de Notaria, Oficina de Instrumentos Públicos e Intendencia Nacional. Estas normas fueron aprobadas en el año 1972 cuando presidía otro gobierno conservador (Misael Pastrana Borrero), y el ex intendente en la época del incendio de la Intendencia (Adalberto Gallardo Flórez) era representante a la Cámara por San Andrés (1970-1974).

En el imaginario colectivo de San Andrés siempre ha sido motivo de dudas y reproches el rol protagónico que tuvo el exintendete en estos episodios simultáneos tales como el relleno de pantanos, el incendio del Palacio Intendencial durante su administración, el trámite de aprobación de normas sobre las cuales se ampararon los decretos para la titulación de predios, siendo congresista él; la acumulación de predios (terrateniente) y la titulación de muchos de esos bienes incluso con esas normas especiales. Hechos y actuaciones cronológicas todas que desembocan en la aprobación y aplicación del Decreto 256 de 1973 que expidió normas y procedimientos especiales de titulación de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés y Providencia, es decir por

vía de la PRESCRIPCION ADQUISITIVA, como quiera que la sentencia judicial que declara una prescripción hace las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, y esto es lo que buscaban los isleños para recuperar sus títulos.

Por tratarse de medidas de emergencia, podríamos decir que las normas que fueron adoptados en la década del 70 para resolver los problemas de titulación de propiedades en las islas, sirvieron para atender situaciones similares de mayor gravedad y se replicaron posteriormente para el problema que se generó con la desaparición de Armero Guayabal con la tragedia del volcán Nevado del Ruiz.

El Gobierno replicó la experiencia de San Andrés en materia de titulación mediante la Ley restitución jurídica y nacionalización de los terrenos urbanos de la desaparecida ciudad de Armero, a instancias de la Ley 1632 o Ley Armero, que permitió el “alinderamiento del casco urbano de la desaparecida ciudad de Armero”, para lo cual el Gobierno Nacional con la asistencia técnica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, alinderó el terreno urbano de la desaparecida ciudad y creó un registro único de propietarios urbanos a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en coordinación con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Honda (Tolima), para levantar el registro único de los propietarios urbanos de la desaparecida ciudad de Armero con su correspondiente alinderamiento, para el 13 de noviembre de 1985, y se adoptaron acciones de restitución jurídica de los terrenos urbanos, reconociendo el derecho a la propiedad a los titulares de la misma para el trece (13) de noviembre de 1985 (...) la restitución estuvo regida por

los principios de preferencia, el reconocimiento de la compensación o indemnización correspondiente; la independencia, legalidad y procedibilidad.”⁹

4.2. ASPECTO NORMATIVO Y LEGAL

El primer antecedente de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA en el derecho antiguo parece haberlo constituido la disposición de la Ley de las XII Tablas, que con el nombre de usucapión autorizaba la adquisición de la propiedad sobre fundos u otros bienes muebles por el USUS. Inicialmente se permitía adquirir solo la propiedad quiritaria (*dominun et iure quiritum*) a los ciudadanos romanos, y estaba vedado a los peregrinos (como modo propio del *ius civile*) para adquirir muebles e inmuebles. Cumplió su principal función para convalidar el dominio que se había pretendido adquirir por otro modo imperfecto o defectuoso.¹⁰

La Prescripción Adquisitiva se da de dos maneras: Ordinaria (posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren) y Extraordinaria (no es necesario título alguno, se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio)

11

Ya desde la Constitución Política de 1886 venía garantizada la propiedad privada, al establecerse en algunos de sus articulados que no se podían desconocer “los derechos adquiridos con justo título”, las modalidades de expropiaciones con indemnización por motivos de utilidad, la enajenación forzosa de la propiedad, la no existencia en Colombia de bienes raíces que no sean

⁹ <http://armeroguayabal-tolima.gov.co/apc-aa-files/66313136366138316239353835616536/ley-1632-del-28-de-mayo-de-2013-honores-a-armero.pdf>

¹⁰ JARAMILLO J FERNANDO, RICO PUERTA LUIS, 2005. Posesión y Prescripción Adquisitiva Tomo II, Editorial Leyer. P 331

¹¹ <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colo> .: <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/codcivillibro4-t41/#sthash.CohSwg3s.dpuf>

de libre enajenación ni obligaciones irredimibles y la necesidad establecida en el Artículo 52 de esa Carta Política, de incorporar tales disposiciones en el Código Civil como Título preliminar, y no ser alteradas sino por acto reformativo de la Constitución.

Y es con base en el artículo 52 de la Constitución de 1886 que a instancias de la Ley 57 de 1887 se incorporó el Código Civil, el cual reseña en el Título XLI el Artículo 673 que establece los Modos de Adquirir el Dominio, a saber: “la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”. Así como otras disposiciones que lo complementan y adicional, en especial la Ley 50 de 1936 y la Ley 791 del 2002. La prescripción adquisitiva también es conocida jurídicamente como Usucapión o modo de adquirir las cosas ajenas.

Sea lo primero decir entonces que la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA fundamenta su soporte legal en estas disposiciones “(...) que aun cuando parece indicado para adquirir exclusivamente el dominio, es apto para adquirir también los demás derechos reales no expresamente excluidos. Los elementos estructurales de la prescripción adquisitiva como modo de adquirir derechos reales son dos: la posesión o aprehensión real o material de una cosa con ánimo de señor y dueño (por el usucapiente) y el término legal durante el cual debe prolongarse la relación posesoria. En tal sentido el tiempo de la posesión puede ser de 10, de cinco, o de tres años, según que se trate de la prescripción extraordinaria (mobiliaria o inmobiliaria), de la ordinaria inmobiliaria o mobiliaria respectivamente; de ocho años para adquisición del derecho al uso de las aguas; de cinco o tres años para la adquisición por prescripción extraordinaria u ordinaria de vivienda de interés social;

de cinco años para prescripción agraria y de 10 para la prescripción especial de servidumbres.(...)”

12

Y para posibilitar la reinscripción de títulos de propiedad en San Andrés con ocasión de la destrucción de todos los archivos inmobiliarios, notariales y catastrales, los gobiernos conservadores de Guillermo León Valencia en primera instancia y posteriormente de Misael Pastrana Borrero, emitieron normas especiales en reemplazo de las que existían para la titulación de propiedades en San Andrés, siendo el principal sustento legal la Ley Primera de 1972, tramitada en el Congreso de la República.

Pero antes de la Ley 1ª del 72, un antecedente previo en el que el Estado intentó intervenir para definir la posesión y adjudicación o titulación de la tierra en San Andrés y Providencia fue la Resolución No. 206 del 16 de diciembre de 1968 emitido por el Incora “ por la cual se sustrae de la reserva territorial del Estado los terrenos del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y se declaran algunos sectores como reservas especiales”, dictadas por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, y la Resolución 058 del 24 de febrero de 1969 por medio de la cual el Gobierno Nacional impartió la aprobación de la misma.

Esta norma del Incora pretendía entre otras cosas declarar que “no habían salido del patrimonio nacional y por lo tanto eran baldíos y constituían reserva territorial del Estado las islas, islotes, cayos y bancos que conforman el Archipiélago de San Andrés y Providencia”; declarar zonas de

1. ¹² JARAMILLO J FERNANDO, RICO PUERTA LUIS, 2005. Posesión y Prescripción Adquisitiva Tomo II, Editorial Leyer, P 351

reservas especiales y prohibir determinadas formas de explotación de los recursos naturales; establecer las formas de adjudicación de terrenos urbanos no reservados para fines especiales y destinar los predios rurales para la creación de unidades agrícolas familiares y su adjudicación gratuita.

Como ya se dijo antes, “la reacción de los nativos fue violenta por considerar como inmoral e injusta la decisión del Estado” al considerar que en las islas no existía civilización y por lo tanto los hacia merecedores de tal declaratoria de territorio baldío.

Pero los nativos y habitantes del territorio no solo se quedaron en su reacción indignada, si no que como sociedad organizada decidieron hacer uso de las herramientas jurídicas y legales existentes y demandaron dicha Resolución No. 206 del 16 de diciembre de 1968 del Incora a instancias de varios abogados y ciudadanos reconocidos para la época entre los que se identifica a los doctores Gilberto Moreno, Jairo Gutiérrez, Timothy Britton, Alfredo Cardona, Heladio Howard, Augusto Britton y Carlos Gocheneche ante el Consejo de Estado que (en fallo del 21 de enero de 1972) al declarar la nulidad de la misma consideró que San Andrés y Providencia no pueden considerarse como baldíos, ya que si bien es cierto que el artículo 45 del Código Fiscal (lo mismo que el 878 del derogado Código de 1873) reputa como baldíos las “islas de uno y otro mar pertenecientes al Estado”, pero consagra además dos situaciones distintas de excepción: que no estén ocupadas por poblaciones organizadas y que no estén apropiadas por particulares en virtud del título traslativo de dominio. A juicio del Consejo de Estado que admitió la demanda el 30 de agosto de 1969 y decretó la suspensión provisional de los actos acusados, “el término ‘población organizada’ está indicando la existencia de un conglomerado humano, sometido a un sistema

político, administrativo y judicial de acuerdo con la Constitución y las Leyes, sistema que le permite realizar los fines a que toda sociedad sujeta a un régimen de derecho debe tener”.¹³

Casi un mes después de anulada la Resolución No. 206 de 1969 expedida por el Incora, el Gobierno de Misael Pastrana Borrero consiguió a instancias del Congreso de la República expedir la Ley 1ª de 1972, del 8 de febrero que estableció disposiciones especiales en materia de titulación de propiedades en San Andrés y Providencia.¹⁴

Entre otras disposiciones se estableció en esta Ley que se “exime del impuesto de sucesiones, masa global hereditaria, asignaciones y recargos, toda herencia o legado inferior a trescientos mil pesos (\$ 300.000) que se haya causado en la Intendencia Especial con anterioridad al 31 de diciembre de 1971, cuando el causante y sus herederos sean o hayan sido, naturales de dicho territorio.”

Pero fue el Artículo 26 de la aludida norma la que fijó en forma directa las facultades al Gobierno para expedir decretos que reglamentaban las medidas necesarias para facilitar la re inscripción de los títulos de propiedad que se habían perdido en el incendio del edificio de la Intendencia Nacional de San Andrés. En este articulado se ordenó “(...) *Facultase al Gobierno para que dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley expida normas y procedimientos especiales de titulación de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés y Providencia los cuales regirán por*

2. ¹³ CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Exp CE-SEC3 EXP 1972-N1070 M.P Carlos Portocarrero M, enero 21 de 1972

¹⁴ IMPRENTA NACIONAL. Diario Oficial No. 33.525 de 22 de febrero de 1972

tiempo determinado. Parágrafo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5º del Decreto 1415 del 18 de julio de 1940, el Gobierno Nacional promoverá las acciones a que hubiere lugar, tendientes a recuperar los terrenos ubicados en las costas del Archipiélago, que habiendo sido adjudicados como baldíos, han sido traspasados a ciudadanos extranjeros(...).”

*Esta Ley en su artículo 36 también declaró “(...) por razones de soberanía nacional, declarase de utilidad pública las tierras o zonas costeras del Archipiélago de San Andrés y Providencia. Las propiedades adquiridas con violación del artículo 5º del Decreto 1415 de 1940, podrán ser expropiadas, por razones de equidad, sin indemnización previa, de conformidad en el artículo 30 de la Constitución Nacional.(...)”*¹⁵

Esta Ley Primera de 1.972 sería desarrollada posteriormente por una serie de decretos reglamentarios, muchos de los cuales versaban sobre el modo y procedimientos para la adquisición del dominio y tenencia de la propiedad en las islas.

En virtud de esta misma norma se promulgó el Decreto 255 de 1973 (Febrero 22) por el cual se desarrollan los artículos 26 y 36 de la Ley 1ª de 1972, el cual estableció en su Artículo 1o. que “(...) Los Notarios del País y los Cónsules en el extranjero no podrán autorizar escrituras mediante las cuales se traspase el dominio de inmuebles ubicados en el Archipiélago de San Andrés y Providencia a favor de personas naturales que no sean colombianas de nacimiento o de

¹⁵ (El registro de la propiedad inmueble en Colombia. 2ª Edición, Editorial Legis-Miguel Dancur Baldovino)

personas jurídicas extranjeras, sino cuando en el mismo instrumento se protocolice la prueba de que el inmueble que se traspasa salió del patrimonio nacional antes de la vigencia del Decreto 1415 de 1940.”

Tal prohibición fue extendida a las demás autoridades encargadas del registro de propiedad inmobiliaria al establecer en el “(...) Artículo 2o. *El registrador de instrumentos públicos del Círculo de San Andrés no podrá inscribir en el registro público ningún acto, contrato, providencia judicial administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación modificación, limitación, gravamen, traslación o extinción del dominio o de otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces ubicados en el Archipiélago de San Andrés y Providencia que haya sido otorgado a favor de personas jurídicas extranjeras o de personas naturales que no sean colombianas por nacimiento, cuando dicho inmueble haya salido del patrimonio nacional con posterioridad a la vigencia del Decreto 1415 de 1940. (..) Artículo 3o. La Superintendencia de Notariado y Registro velará por el estricto cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores y tomará todas las medidas de vigilancia y control que sean necesarias para el efecto.* (...)”¹⁶

El Decreto mencionado además facultó al Presidente de la República y al Ministro de Defensa Nacional y el Ministro de Agricultura, dictar las correspondientes resoluciones de expropiación y con base en ello el Fiscal Promiscuo ante el Juzgado Promiscuo Territorial y de Circuito puede iniciará los juicios de expropiación tanto de los inmuebles que hayan sido adquiridos con violación

¹⁶ (El registro de la propiedad inmueble en Colombia. 2ª Edición, Editorial Legis-Miguel Dancur Baldovino)

del artículo 5° del decreto 1415 de 1940, como los demás que deban adelantarse en cumplimiento del inciso 1° del artículo 36 de la Ley 1ª de 1972. Estos juicios de expropiación se debían tramitarán en lo pertinente, por el procedimiento señalado en los artículos 451 (La demanda de expropiación) y 459 (Restitución del bien demandado e indemnizaciones) del Código de Procedimiento Civil.

4.2.1. La prescripción Adquisitiva como solución exclusiva de titulación

Y es al tenor de la mentada Ley Primera de 1972 que el 22 de febrero de 1973 el presidente Misael Pastrana Borrero, su ministro de Gobierno, Roberto Arenas Bonilla y el ministro de Justicia, expiden la principal norma que llegó a tratar de resolver como forma exclusiva el problema de titulación de tierras en San Andrés, lo cual dio inicio al monopolio de una herramienta jurídica que buscaba la reinscripción de los títulos que se habían perdido en el incendio de 1965.

Se trata del Decreto 256 de 1973 Por el cual se expidieron normas y procedimientos especiales de titulación de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés y Providencia. La mencionada norma en su primer artículo fijó que “(...) *El estatuto especial de titulación de inmuebles para el Archipiélago de San Andrés y Providencia lo constituyen todas las normas sustanciales y de procedimiento contenidas en el presente Decreto y las que dicte el Gobierno en ejercicio de la potestad reglamentaria. (...)El estatuto a que se refiere el artículo anterior regirá exclusivamente en la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia durante un periodo de cinco (5) años contados a partir de la vigencia del presente Decreto.*¹⁷

¹⁷IMPRENTA NACIONAL. *Diario Oficial No. de 4 de Abril de 1973*

Hay que indicar que no solo rigió durante cinco años si no que su prorroga se extendió al menos en cuatro ocasiones por periodos similares y poco antes de entrar en vigencia la Constitución de 1991, todavía se apelaba a esta normativa para reinscribir títulos de propiedad en San Andrés.

Este estatuto especial introdujo reformas sustanciales y procedimentales a la Prescripción Adquisitiva que estaba aprobada en el Código Civil, al establecer que “(...) *Los Jueces Municipales o los que hagan sus veces en la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia conocen en primera instancia de los juicios de pertenencia que se instauren en relación con inmuebles ubicados en su jurisdicción. (...)*” y por vía de un párrafo establecía que “*La sentencia de primera instancia no será consultada.*”

Otro aspecto procedimental importante del uso de la figura del usucapión para reinscribir títulos de propiedad en San Andrés es el que establecía el artículo 4º de la aludida norma al determinar que “(...) *En los juicios de pertenencia que se instauren en los Juzgados de la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia, se aplicarán las siguientes reglas especiales: 1ª. No será necesario acompañar a la demanda el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos a que se refiere la regla 5ª del artículo 413 del Código de Procedimiento Civil (Artículo derogado por el artículo 44 de la Ley 1395 de 2010).*; 2ª. *El edicto a que se refiere la regla 7ª ibídem se fijará por el término de diez días calendario en un lugar visible de la Secretaría, y en el lugar en que se encuentre ubicado el inmueble y se publicará por una sola vez, en un periódico y en una radiodifusora del lugar, si los hubiere, de todo lo cual se dejará constancia en el expediente en la forma indicada en el artículo 318 (Emplazamiento de quien debe ser notificado*

personalmente. Artículo derogado por el literal c del artículo 626 de la ley 1564 de 2012 que rige a partir del 1o. de enero de 2014) del Código de Procedimiento Civil.¹⁸

De igual manera la norma estableció términos más cortos para surtir el trámite de notificación del proceso al reducir los términos para el emplazamiento, para responder la demanda, recabar pruebas y emitir sentencia al establecer que “(...) *las personas que concurran al proceso en virtud de emplazamiento, podrán contestar la demanda dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que aquel quede surtido. Las que se presenten posteriormente, tomarán el proceso en el estado en que lo encuentren. Transcurridos cinco días después de la desfijación del edicto, se entenderá surtido el emplazamiento de personas indeterminadas a las cuales el Juez, dentro de los dos días siguientes designará curador ad litem, que ejercerá el cargo hasta la terminación del proceso. Dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en que el Curador ad litem haya entrado en el ejercicio de sus funciones, el Juez practicará la inspección ocular (...) Al día siguiente de la práctica de la inspección ocular, se hayan presentado o no opositores a las pretensiones del demandante, el Juez abrirá el negocio a prueba por el término de cinco (5) días. (...) Vencido el término probatorio, el Juez dará a las partes apersonadas en el proceso traslado común para alegar de conclusión, por el término de dos días, traslado que se surtirá en la mesa de la Secretaría. (...). Surtido el traslado a que se refiere la regla anterior, el Juez dictará sentencia dentro del término de cinco (5) días.*”¹⁹

(...) *Toda demanda de pertenencia será notificada personalmente a la primera autoridad política del lugar en que se halle ubicado el inmueble. La Nación, la Intendencia Especial de San*

¹⁸ IMPRENTA NACIONAL. *Diario Oficial No. de 4 de Abril de 1973*

¹⁹ IMPRENTA NACIONAL. *Diario Oficial No. de 4 de Abril de 1973*

Andrés y Providencia y la Alcaldía del Municipio de Providencia en su caso, podrán hacerse parte en los juicios de pertenencia a que se refiere el presente Estatuto, no solo cuando estén directamente interesados en el proceso como personas sino también en interés de la Ley o en defensa de litigantes de escasos recursos económicos, o que a su juicio merezcan especial protección del Estado. (...) Cualquier ciudadano que demuestre que carece de recursos económicos suficientes para instaurar, proseguir o hacerse parte en un juicio de pertenencia podrá solicitar que la actuación procesal en lo que a él se refiere se adelante en papel común y que el abogado de pobres de la Intendencia o el que haga sus veces, lo represente gratuitamente. Toda persona natural o jurídica que instaure o se haga parte de un juicio de pertenencia deberá hacer en la demanda o en el primer memorial que presente, declaración bajo juramento de su nacionalidad.

“(..).Si se trata de persona natural o jurídica extranjera el Juez en la providencia en que admita su apersonamiento en el juicio, deberá ordenar la notificación personal del Agente del Ministerio Público o del que haga sus veces, así como la del Intendente Especial de San Andrés y Providencia –a quienes correrá traslado de todo lo actuado hasta la fecha-. Dentro del término de los cinco (5) días siguientes a la notificación y al traslado, dichos funcionarios deberán expresar su conformidad u oposición a las pretensiones de la persona natural o jurídica extranjera, so pena de incurrir en multa impuesta por el Juez del conocimiento. (..). Las diferencias sobre linderos o servidumbres en relación con el inmueble del proceso, serán resueltas por el Juez, antes de dictar sentencia, mediante los trámites de una articulación.”²⁰

La referida norma también autorizó disposiciones especiales para la revisión de las sentencias

²⁰ IMPRENTA NACIONAL. Diario Oficial No. de 4 de Abril de 1973

que declararen una prescripción adquisitiva: (...) Podrán revisarse las sentencias ejecutoriadas de la Corte Suprema de Justicia, los Tribunales Superiores, los Jueces de circuito, Municipales y de Menores, cuando en dichas providencias se haya reconocido el dominio o derecho sobre inmuebles ubicados en el Archipiélago de San Andrés y Providencia a personas jurídicas extranjeras o personas naturales que no sean colombianas por nacimiento. Para el ejercicio de dicha acción se tendrán en cuenta, además de la causal aquí establecida, las señaladas en el artículo 380 del Código de Procedimiento Civil. (...) La acción de revisión de las sentencias es pública y por consiguiente, podrá adelantarla cualquier persona natural o jurídica, lo mismo que cualquier entidad de derecho público o funcionario oficial. Y en tales procesos de revisión

(...) cualquier ciudadano interesado en ellos puede solicitar que el Abogado de Pobres de la Intendencia, o quien haga sus veces, lo represente gratuitamente, si demuestra que carece de recursos económicos suficientes o es notorio dicho estado. El recurso de revisión podrá interponerse dentro de los términos señalados en el artículo 381 del Código de Procedimiento Civil, cuando se invocare una de las causales señaladas en dicha obra. Pero si la causal fuere la que señala el artículo 9º del presente Decreto-ley, el recurso podrá interponerse en el término de cinco (5) años contados a partir de la vigencia del mismo. (...) Cuando la revisión se intentare porque la sentencia reconoció el dominio sobre un inmueble a una persona natural o jurídica extranjera, el recurrente no tendrá necesidad de constituir caución alguna.²¹

La norma también estableció para la titulación de propiedades a extranjeros unos procedimientos de nulidad con efectos retroactivos al determinar que “(...) para perfeccionar la titulación de los inmuebles ubicados en la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia, por

²¹ IMPRENTA NACIONAL. Diario Oficial No. de 4 de Abril de 1973

un periodo de cinco (5) años, contados a partir de la vigencia del presente Decreto-ley, podrá demandarse la nulidad de los actos o contratos celebrados entre particulares, aun estando prescrita la acción, mediante los cuales se haya traspasado el dominio de inmuebles ubicados en el Archipiélago de San Andrés y Providencia a personas jurídicas extranjeras o a personas naturales que no sean colombianas por nacimiento.

*(...) La acción de nulidad es pública, y por consiguiente, podrá adelantarla cualquier persona natural o jurídica, lo mismo que cualquier entidad de derecho público o funcionario oficial. (...) Los procesos sobre nulidad de los actos o contratos a que se refiere el artículo catorce del presente Decreto-ley se adelantarán en papel común y cualquier ciudadano interesado en ellos puede solicitar que el Abogado de Pobres de la Intendencia, o quien haga sus veces, lo represente gratuitamente, si demuestra que carece de recursos económicos suficientes, y no tendrá que constituir fianza o caución alguna para adelantar la acción. (...) El procedimiento para la acción de nulidad a que se refieren los artículos anteriores será el del recurso de revisión señalado por los artículos 383 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, con las modificaciones establecidas en los artículos catorce, quince y dieciséis del presente Decreto-ley.*²²

También estableció procedimientos para el traspaso de propiedad mediante escritura pública a extranjeros sobre zonas de litorales y playas en San Andrés y Providencia al fijar disposiciones en cuanto a “ (...) Las escrituras públicas constitutivas de títulos traslaticios de dominio a favor de extranjeros sobre inmuebles ubicados en la Intendencia de San Andrés y Providencia que hubieren sido autorizadas con violación de lo dispuesto en el artículo 9º del Decreto-ley 960 de 1970 y en especial de su numeral 6º podrán ser declaradas nulas, lo mismo que su inscripción, de acuerdo

²² IMPRENTA NACIONAL. *Diario Oficial* No. de 4 de Abril de 1973

con el procedimiento señalado en los artículos noveno, décimo, once, doce, trece, catorce, quince, dieciséis y diecisiete del presente Decreto. (...) El Juez tanto en los procesos de revisión y de nulidad que en este Decreto se crean, a petición de parte o de oficio, si ello resultare de las pruebas ordenará en la sentencia, cuando sea del caso, la nulidad de las providencias y de las escrituras públicas declarativas y constitutivas de dominio sobre inmuebles ubicados en la Intendencia, respectivamente, así como de su inscripción en el registro. En la misma sentencia, el Juez dispondrá lo conducente para darle aplicación en la Intendencia a las disposiciones contenidas en el Decreto 1731 de 18 de septiembre de 1967 y en la Resolución número 1126 de 10 de noviembre del mismo año, sobre obligatoriedad del sistema métrico decimal en las transacciones sobre finca raíz, proferido por el Ministerio de Fomento de modo que los inmuebles allí ubicados sean identificados con mayor facilidad y conforme a la ley. ²³

4.2.2. Procedimientos ordinarios del CPC para la Prescripción

En el Código de Procedimiento Civil las reglas que regían para el trámite de Prescripción Adquisitiva eran las siguientes de acuerdo con el Artículo 407 sobre DECLARACION DE PERTENENCIA: (...) *A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella; en el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda; igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos*

²³ IMPRENTA NACIONAL. Diario Oficial No. de 4 de Abril de 1973

sobre el respectivo bien, por medio de edicto que deberá expresar: el nombre de la persona que promovió el proceso, la naturaleza de éste y la clase de prescripción alegada; el llamamiento de quienes se crean con derecho a los bienes para que concurran al proceso, a más tardar dentro de los quince días siguientes a la fecha en que quede surtido el emplazamiento, y La especificación de los bienes, con expresión de su ubicación, linderos, número o nombre.²⁴

(...) El edicto se fijará por el término de veinte días en un lugar visible de la secretaría, y se publicará por dos veces, con intervalos no menores de cinco días calendario dentro del mismo término, en un diario de amplia circulación en la localidad, designado por el juez, y por medio de una radiodifusora del lugar si la hubiere, en las horas comprendidas entre las siete de la mañana y las diez de la noche. La página del diario en que aparezca la publicación y una constancia autenticada del director o administrador de la emisora sobre su transmisión, se agregarán al expediente. (...) Transcurridos quince días a partir de la expiración el emplazamiento, se entenderá surtido respecto de las personas indeterminadas; a estas se designará un curador ad litem, quien ejercerá el cargo hasta la terminación del proceso. (...) Las personas que concurran al proceso en virtud del emplazamiento, podrán contestar la demanda dentro de los quince días siguientes a la fecha en que aquél quede surtido. Las que se presenten posteriormente tomarán el proceso en el estado en que lo encuentren. (...) El juez deberá practicar forzosamente inspección judicial sobre el bien, con el fin de verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada por el demandante. (...) La sentencia que acoja las pretensiones de la demanda será consultada y una vez en firme producirá efectos erga omnes. El juez ordenará su inscripción en el competente registro.²⁵

²⁴ http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_procedimiento_civil_pr013.html

²⁵ http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_procedimiento_civil_pr013.html

Con posterioridad a la promulgación de los decretos que establecieron normas especiales en materia de titulación para las islas, el Gobierno expidió el Decreto 2087 del 15 de octubre de 1973 para reglamentar los Decretos 255²⁶ y 256 de 1973, para lo cual el presidente de la República de Colombia, le otorga facultades exclusivas a dichas normas para adelantar los procedimientos probatorios para el reconocimiento de títulos de predios que estaban por fuera del patrimonio nacional con antelación a la fecha en que desaparecieron los archivos inmobiliarios por incendio del edificio intendencial.

“(…) Para los efectos de los artículos 1º y 2º del Decreto Ley número 255 de 1973, son únicos medios admisibles de prueba de que los inmuebles ubicados en la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia salieron del patrimonio nacional antes de la vigencia del Decreto 1415 de 1940, los siguientes: 1. Título inscrito antes de la vigencia del Decreto 1415 de 1940 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés y Providencia, o reinscrito como consecuencia de la destrucción de los archivos de la misma en el incendio de 196, 2. Sentencia judicial en firme e inscrita en la que se declare que el inmueble de que se trata salió del patrimonio nacional antes de la vigencia del Decreto 1415 de 1940, por haberlo solicitado y aprobado el actor en juicio de pertenencia.”²⁷

²⁶ Corte Suprema de Justicia, previo estudio de la Sala Constitucional y oído el Procurador General de la Nación, declaró exequible el Decreto 255 de 22 de febrero de 1973, por el cual se desarrollan los artículos 26 y 36 de la Ley de 1972 y se ejercen facultades extraordinarias. (ftp://ftp.camara.gov.co/camara/basedoc/csj_nf/sp/1973/csj_sp_d0255_73_11-09_1973.html)

²⁷ (El registro de la propiedad inmueble en Colombia. 2ª Edición, Editorial Legis-Miguel Dancur Baldovino)

Pero además de la promulgación de las normas especiales en materia de titulación en las islas y sus decretos reglamentarios, sucesivos gobiernos debieron continuar renovando la vigencia de las mismas por varios periodos más por cuanto cinco años iniciales no fueron suficientes para lograr la titulación total de los predios en San Andrés que carecían de registro inmobiliario con el que sus tenedores pudieran acreditar la propiedad de éstos.

Es así como mediante Ley 6ª de 1978 se aprobó la prórroga a la vigencia del Decreto Ley 256 de 1973. Dicha norma en su artículo 1o. determinó prorrogarse por un periodo de cinco (5) años más, a partir del 22 de febrero de 1978, la vigencia del Decreto Ley 256 de 1973.

Y además estableció que “ (...) - Si al vencer definitivamente la vigencia del Decreto Ley 256 de 1973 se encontraren pendientes algunos procesos de pertenencia, éstos seguirán tramitando por el mismo procedimiento establecido en dicho decreto hasta su terminación y ante los jueces competentes para conocer de ellos, de acuerdo con lo establecido para estos procesos. (...) Mientras el Presidente de la República de Colombia en ejercicio de su facultad reglamentaria no derogue, adicione o modifique el Decreto Reglamentario 2087 de 1973, éste continuará vigente por el mismo periodo señalado en el artículo primero de la presente ley.”²⁸

4.2.3. Ritualidad procesal para titulación por Prescripción en las islas

Lo primero que debemos advertir es que el Decreto 255 de febrero 22 de 1973 se constituyó en un Estatuto especial de Tenencia de inmuebles en el archipiélago frente al extranjero, sin vulnerar

²⁸ (El registro de la propiedad inmueble en Colombia. 2ª Edición, Editorial Legis-Miguel Dancur Baldovino)

las preceptivas del Código Civil y demás disposiciones legales y al establecer prohibiciones a los notarios del país y los cónsules en el extranjero de autorizar escrituras de traspaso de dominio de inmuebles ubicados en el archipiélago a favor de personas naturales que no sean colombianos de nacimiento o de personas jurídicas extranjeras, si no cuando en el mismo instrumento se protocolice la prueba de que el inmueble que se traspase salió del patrimonio nacional antes de la vigencia del Decreto 1415 de 1940.

Las ritualidades procesales para la titulación de propiedad en San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en virtud de la pérdida de la memoria inmobiliaria de las islas y de las normas especiales decretadas por el Gobierno Nacional se resumen de la siguiente manera:

1. Contrario a las acciones prescripcionales en el país, eran los jueces municipales o los que hicieran sus veces, en este caso los territoriales, los competentes para dichos procesos;
2. Todo demandante (persona natural o jurídica) debía declarar bajo juramento la nacionalidad de procedencia (se prohibió en las islas la venta de propiedades a extranjeros) y cuando fueran extranjeros debía oficiarse al Ministerio Público, Alcalde o Intendente;
3. Dentro de un término de cinco días debía (Ministerio Público) expresar su oposición fundamentado en razones de soberanía nacional o de utilidad pública por hallarse los inmuebles en zona Costanera o baldío, que admitía recaudo de pruebas e instauración de demandas en un término de 60 días, o su anuencia a dicha adquisición, so pena de multa disciplinaria para el mencionado funcionario por parte del juez;

4. La demanda no requería certificado del registrador de Instrumentos Públicos;
5. Se ordenaba la fijación de edicto por 10 días en el respectivo juzgado y en la propiedad a titular, así como su publicación en una emisora y periódico local;
6. Las personas que concurrieran al proceso en virtud del emplazamiento debían contestar la demanda dentro de los cinco días siguientes y al desfijar el edicto se entendía surtido el emplazamiento de personas indeterminadas;
7. El juez, dentro de los dos días siguientes, designaba curador ad litem, que ejercía el cargo hasta la terminación del proceso, respecto de personas indeterminadas;
8. Dentro de los cinco días cuando el curador Ad Litem hubiera entrado al proceso, el juez debía decretar la inspección ocular al predio.
9. Al día siguiente de la inspección judicial, hayan o no opositores a las pretensiones del demandante, se abría el proceso a prueba por el término de cinco días
10. Vencido el término probatorio se daba traslado común para alegar de conclusión durante dos días que se surtían en la mesa de la secretaria;
11. Después de dicho traslado el juez disponía de cinco días para dictar sentencia.

Estas atipicidades al proceso normal de prescripción que operaba para el resto del territorio nacional obedece a que la intención del legislador no era otra distinta de darle a los habitantes del archipiélago un instrumento procesal en materia prescripcional, breve y sumario para subsanar los vacíos de la titulación originados en la quema de la Oficina de Instrumentos Públicos y la Notaria.

Otra de las atipicidades de este modo de adquirir propiedad frente a lo reglado en el Código Civil Colombiano es que toda demanda de pertenencia se notificaba personalmente a la primera autoridad política de la región (intendente especial de San Andrés y Providencia); la Nación, la Intendencia y la Alcaldía podían hacerse parte en los juicios de pertenencia; no solo cuando estaban directamente involucrados en el proceso, si no en interés de la Ley o en defensa de litigantes de escasos recursos económicos o que a su juicio merezcan especial protección del Estado y además que tomaba como únicos medios probatorios para acreditar la salida del patrimonio nacional de los bienes inmuebles de las islas el título inscrito antes de la vigencia del Decreto 1415 de 1940 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés y Providencia o reinscritos como consecuencia de la destrucción de los archivos de la misma en el incendio de 1965, Sentencia Judicial en firme e inscrita en la que se declaraba que el inmueble de que se trata había salido del patrimonio nacional antes de la vigencia del Decreto 1415 de 1940, por haberlo solicitado y probado el demandante en proceso de pertenencia, podría ser la prueba testimonial.

Estas disposiciones del Decreto 256 de 1973 prorrogado por la Ley 6 de 1978 cumplieron una gran labor en el proceso de titulación sobre bienes inmuebles, nuevas prorrogas ante el Congreso no resultaba convenientes y si ellas hubieren prosperado, era recomendable radicar su competencia en cabeza del Juez del Circuito y que surtiera el grado de consulta ante el superior jerárquico, contraído en el artículo 413 del CC.

4.2.4. La prescripción adquisitiva en la actualidad

Por virtud de la Ley 791 de 2002 de Diciembre 27 hoy día los términos de la prescripción se redujeron a la mitad de lo que regía con el Código Civil Colombiano, al reducir “ *a diez (10) años*

el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas. (...) "La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella". (...) La prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse; en ese caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si alguno hubo. La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría. Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia. Igualmente se suspende entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos. No se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista". (...) "El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces".

(...) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción". (...) El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530". (...) Los derechos reales se adquieren por prescripción de la misma manera que el dominio, y están sujetos a las mismas reglas, salvo las excepciones siguientes: 1ª. El derecho de herencia se adquiere por la prescripción extraordinaria de diez (10) años. 2ª. El derecho de servidumbre se adquiere según el artículo 939". (...) La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en

ordinaria durará solamente otros cinco (5). Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término". (...) La interrupción que obra a favor de uno o varios coacreedores, no aprovecha a los otros, ni la que obra en perjuicio de uno o varios codeudores, perjudica a los otros, a menos que haya solidaridad, y no se haya esta renunciado en los términos del artículo 1573, o que la obligación sea indivisible". (...) Transcurrido diez años no se tomarán en cuenta las suspensiones mencionadas, en el inciso precedente". (...) Las prescripciones mencionadas en los dos artículos anteriores, no admiten suspensión alguna. Interrúmpanse: 1°. Desde que el deudor reconoce la obligación, expresamente o por conducto concluyente. 2°. Desde que interviene requerimiento. En ambos casos se volverá a contar el mismo término de prescripción". (...) El derecho de petición de herencia expira en diez (10) años. Pero el heredero putativo, en caso del inciso final del artículo 766, podrá oponer a esta acción la prescripción de cinco (5) años, contados como para la adquisición del dominio".²⁹

Entre tanto la Ley 1564 de 2012 de julio 12, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso estableció las disposiciones del caso para las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, la cual podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción y determina que los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de este. También podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o

²⁹ <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6921>

por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad. Y mantiene la prohibición para la declaración de pertenencia respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, la cual no procede, por lo que el juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Así mismo establece las mismas ritualidades traídas desde el Código de Procedimiento Civil, para la demanda de pertenencia, la cual deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario. También procederán contra Servidumbres, y en tales procesos se deberá citar a las personas que tengan derechos reales sobre los predios dominantes y sirviente, de acuerdo con el certificado del registrador de instrumentos públicos que se acompañará a la demanda. Igualmente se deberá acompañar el dictamen sobre la constitución, variación o extinción de la servidumbre.³⁰

De igual forma, en la actualidad la Ley 1561 de 2012, de julio 11 estableció los procedimientos para realizar un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de

³⁰ http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012.html

bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición, en el que se fija que quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble mediante el proceso deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes. Los inmuebles objeto del proceso no puede estar ubicados en Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.³¹

4.3. PÉRDIDA DE LA TIERRA, DESPLAZAMIENTO ÉTNICO Y SU PROTECCIÓN

Tal como viene dicho con antelación, a partir del fenómeno de migración descontrolada tras la declaratoria de Puerto Libre en el Gobierno de Gustavo Rojas Pinilla, el desecamiento de cuerpos de agua que alteraron el equilibrio ecológico y que por rellenado de pantanos y lagunas aumentaron la superficie terrestre de la isla que paulatinamente fueron ocupando grupos migrantes y la destrucción de los archivos inmobiliarios de San Andrés tras el incendio al palacio intendencial, el territorio sufrió una drástica reconfiguración de la propiedad de la tierra donde el

³¹ http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1561_2012.html

principal afectado fue el nativo, el habitante de mayor ancestro en el archipiélago, el llamado Pueblo Raizal que termino desplazado en su propia tierra.

A estos factores reseñados anteriormente se sumó un aspecto cultural que agravó la situación de dominio y tenencia de la propiedad, que para entonces se presentaba entre los pobladores del archipiélago.³²

“Sucedó que antes de 1965 el dominio y la tenencia de la propiedad se hacía de la manera británica (parte del origen de los nativos), ya que había transferencia de propiedad mediante palabra, o venta a través de procesos de permuta donde la palabra tenía un alto valor y muchos de los ciudadanos propietarios de la tierra agrícola la prestaban para cultivar, pero tras el incendio del Palacio Intendencial, algunos se apropiaron de tales propiedades”.

No obstante hay que indicar que poco antes de la quema de la Notaria y Oficina de Instrumentos Públicos, algunos pobladores empezaron a titular sus propiedades mediante escritura pública y la Notaria cumplía una función de banco de documentos, donde esas escrituras hacían de títulos valores que quedaban a buen recaudo de dicha dependencia, donde eran depositadas. La quema de la Notaria, significó entonces la pérdida de la memoria catastral y urbanística de las islas y varias familias que eran terratenientes perdieron su poder, y aparecieron nuevos terratenientes ligados al poder político y administrativo de la región.

³² PADILLA SALAZAR, Adolfo jefe de la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Para el IGAC, el dominio y tenencia de la propiedad en San Andrés y Providencia cambió radicalmente a partir de 1965; “fue un proceso que cambió en 360 grados el modo de adquirir la propiedad al pasar de una forma primitiva del trueque, el intercambio y el valor de la palabra (sin valor monetario) a una única forma de adquisición; por prescripción. Fueron 15 años de normas de emergencia, en solo cinco años en Providencia, fueron cerca de 600 titulaciones y en San Andrés en el mismo lapso más del triple.”³³

IGAC registra más de 22 mil predios en ambas islas, de los cuales 18.500 predios están en San Andrés y el resto en Providencia, y en la actualidad de los trámites que se hacen ante la Oficina de Instrumentos Públicos, el modo más común, históricamente después del incendio de los archivos inmobiliarios en casi un 80 por ciento es por prescripción, lo que quiere decir que la procedencia en el modo de adquirir la propiedad en las islas tiene o tuvo origen en la prescripción, así hoy día haya otro tipo de formas de adquirir dominio o tenencia de propiedad. Aun hoy día, de los casi 70 procesos de titulación que mensualmente se realizan en San Andrés y Providencia, unos 12 a 15 de esos cambios son de origen en prescripción, según lo explica el jefe de la Oficina de IGAC en San Andrés, Adolfo Padilla Salazar.

Hay casos de dominio o tenencia de la propiedad tan atípica en San Andrés, que existe un terrateniente con 99 predios, de los cuales menos del 10 por ciento (siete) tienen registro en IGAC.

Pero también hubo una especie de reivindicación social con quienes siglos o décadas atrás fueron esclavizados. Se trata del caso de los descendientes de esclavos cuyos amos eran terratenientes de principios del siglo XIX, y que legaron la tenencia de la tierra a sus esclavos, pero sobre los cuales todavía no existen procesos claros de titulación, además porque se fueron

³³ PADILLA SALAZAR, Adolfo jefe de la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

subdividiendo entre hijos de éstos. En estos casos se aplicó la figura del mayorazgo, donde no había escritura pero donde la repartición de la tierra se daba del hijo mayor hacia los demás. Hay casos de existencia de escrituras que vienen desde la Corona Española a comunidades étnicas raizales.

En San Andrés por su limitado tamaño geográfico (27 kilómetros cuadrados) existen unos 9.700 predios rurales y el lote más grande apenas puede tener unas tres hectáreas. Se puede decir que las propiedades son mixtas (rurales y urbanas) y existe pluralidad en su tenencia, a pesar de las ventajas que tomaron algunas personas en la titulación tras el incendio. IGAC reporta que la primera formación catastral en las islas apenas se hizo en el año 1995, aunque desde la década de los años 1950 ya existía cartógrafo trabajando en temas de levantamiento de planos de la isla.

La situación catastral de San Andrés la explica el actual Notario Único de San Andrés, Rafael Meza Acosta, quien como juez y notario ha conocido de primera mano miles de casos de prescripción adquisitiva como consecuencia del incendio de 1965, de la siguiente forma:

“Ante la carencia de títulos adquisitivos de dominio la Superintendencia de Notariado y Registro creó la figura del “abogado de pobres” y expidió normas de emergencia que procuraban adelantar procesos no de prescripción como mal denominadamente se llamaban, sino de titulación de inmuebles donde el poseedor del terreno le solicitaba al “abogado de pobres” presentar las demandas con pruebas de inspección ocular y testimonial, preferentemente de vecinos de éste, y en un trámite breve y sumario se profería sentencia de titulación, aunque decía que era un proceso de prescripción, no cumplía con los requisitos de la prescripción. Lo que se buscaba era dotar de título de dominio al poseedor. Se expidieron varios decretos del Gobierno Nacional desde Misael

Pastrana hasta Virgilio Barco para lograr cobertura total de quienes necesitaran sus títulos de dominio y para ello se designaron a los Juzgados Promiscuo de Providencia y Territorial de San Andrés. Este trámite breve y sumario hizo crisis porque muchos ‘avivatos’ se apoderaron de predios ajenos y aprovechando la ausencia de sus titulares y la laxitud de la norma que permitía juicios de pertenencia, dio origen a una duplicidad de registro. En todo caso personas dolosas aprovecharon estos aparentes vacíos para apoderarse de bienes ajenos y se creó un sinnúmero de eventuales controversias para sanear los vicios derivados de tales comportamientos, ya que dichos títulos son nulos e inoponibles frente a legítimos propietarios anteriores reinscritos que no fueron llamados específicamente a trabar la relación procesal.”

Hay casos de lotes en la isla que a pesar de la purga inmobiliaria tienen hasta cinco y seis matriculas distintas y su saneamiento requiere de un verdadero juicio de pertenencia. El caso de San Andrés fue similar al que se aplicó en armero con la desaparición del archivo catastral. Uno de los antecedentes de las normas expedidas para San Andrés es la llamada Ley Tocaima o Ley 137 de 1959 (Diciembre 4) por la cual se ceden derechos de la Nación al Municipio de Tocaima, y se dictan otras disposiciones. El incendio de los archivos de la Notaria y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos también afectó los intereses de la Intendencia Especial de San Andrés y posteriormente la Gobernación del Departamento Archipiélago que perdió muchos predios que eran predios abandonados o que le pertenecían al ente territorial, y donde también hubo desinterés de la administración. Igualmente esta situación se prestó para la corrupción, como quiera que muchos abogados se hicieran nombrar en la Oficina Jurídica de la Intendencia (hoy Departamento)

para acceder a la información inmobiliaria y luego hacían juicios de pertenencia para titular dichos predios a su nombre.³⁴

4.3.1. Población objeto de especial protección

Hoy por hoy los descendientes de los primeros pobladores de las islas son no sólo una minoría étnica en cuanto al número de habitantes que pertenecen a este grupo poblacional, sino también a la extensión territorial de la que son propietarios, ya que éstos en su gran mayoría se concentran en zonas rurales o sub urbanas como Loma, Cove y San Luis, mientras que el grueso de la población inmigrante o actividades económicas que se concentra en manos de personas venidas de afuera, se concentran en la zona urbana que es la que más valor catastral tiene.

Una confirmación de este proceso de población de las zonas rellenadas por parte de migrantes se reseña a continuación en una publicación del año 1988: “Al desaparecer el mar, el terreno rellenado, se convirtió automáticamente en un bien de la Unión, tal como lo definen las leyes de la Republica. Con el correr del tiempo, en el nuevo espacio fueron surgiendo asentamientos humanos en los cuales sus habitantes finalizaron siendo propietarios de los lotes al obtener el título del Estado por prescripción. Casi todos los bienes fueron adjudicados a las instituciones del Estado y a los particulares, de lo cual responderían los Consejeros Intendencias que por uno u otro motivo aprobaron el traspaso de los mismos y a las autoridades que no instauraron a su debido

³⁴ MEZA ACOSTA, Rafael, Notario Único de San Andrés

tiempo acción de recuperación de los bienes, aunque ellos sean considerados por las leyes como inalienables e imprescriptibles...”³⁵

“Al raizal le estaba vedado hacer estos procesos, salvo algunos que se consideraban como amigos de Colombia. Lo que este Boletín no menciono, es que muchas tierras de familias raizales (colindantes con los pantanos y el mar) fueron cubiertas por arenas y fangos cenagosos provenientes del dragado de la compañía VAM Suramericana y estos vecinos terminaron siendo robados, tanto por el Estado como de parte de los llegados del continente y por la mafia que se habían creado (todavía esta mafia existe pero con algo de ingredientes, como la venta y reventa de tierras raizales). Me niego a creer que el IGAC, Registro de Instrumentos Públicos, Notaria, los entes fiscales, los juzgados, los políticos y los funcionarios públicos ignoraban lo que pasaba, con las tierras dragadas, el despojo a los raizales colindantes y la discriminación que se practicaba contra mi pueblo.”³⁶

Según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la isla de San Andrés tiene un valor de \$2,2 billones en materia catastral, y es la ciudad número 22 más costosa del país. El 80,1 por ciento del avalúo corresponde a su zona urbana (\$1,7 billones) y el 19,8 por ciento a la rural (\$442 mil millones). En total, San Andrés ahora suma 18.811 predios, 22.778 propietarios y 2.122.646 metros cuadrados construidos. “A pesar de las restricciones que tiene San Andrés, la comunidad hotelera se sigue fortaleciendo, a través de mejoras en sus infraestructuras y construyendo más metros cuadrados”, apuntó Juan Antonio Nieto Escalante, Director General del IGAC.

³⁵ ARCHBOLD NUÑEZ Álvaro Segundo. Boletín Rojo & Verde No. 3. Sept.12/1988

³⁶ PUSEY BENT Enrique (Junio 06 de 2016 Pastor, miembro de la Autoridad Raizal, directivo del Mov. AMEN S.D y líder cívico.

Por su parte, el valor de todo el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina fue de \$2,3 billones (\$2,2 solo de San Andrés y \$135 mil de Providencia y Santa Catalina). \$1,7 billones son del avalúo urbano (que solo tiene San Andrés) y \$578 mil del rural. Todo el archipiélago cuenta con 22.981 predios, 27.612 propietarios y 2.358.523 metros cuadrados de área construida.³⁷

Para el Movimiento AMEND S.D y para su líder Corinne Duffis, las causas de la pérdida de la tierra del raizal son entre otras el incendio del Palacio Intendencial, el relleno de pantanos y lagunas y la declaratoria de Puerto Libre de San Andrés.

La pérdida de la memoria inmobiliaria contribuyó bastante a que el Grupo Étnico Raizal perdiera muchas de sus tierras, generando con ello una amenaza de desaparición como grupo poblacional. “La gente está perdiendo sus terrenos por varios motivos como el narcotráfico ya que compran las tierras y el Gobierno las quita por medio de la DNE y para garantizar la subsistencia del Grupo Étnico deberían ser devueltos, hay que crear un Banco de Tierras que venda terrenos solo a Isleños, el Incoder debe coordinar la entrega de terrenos (rurales) a los que no tienen escrituras y se deben cambiar los nombres de los sectores. El mecanismo de la prescripción no garantizó la protección para los predios étnicos Raizales. “Los indígenas y otros grupos tienen protección pero los Raizales no tienen, así lo hacen con los palanqueros. El gobierno debe recomprar terrenos y devolverlos a los Raizales”, asegura el profesor Oakley Forbes uno de los principales activistas del Grupo Amen, fallecido en abril de 2016.

³⁷ http://www.thearchipelagopress.co/index.php?option=com_content&view=article&id=5193:formacion-catastral-de-san-andres-vale-2-3-billones-de-pesos-y-esta-por-encima-de-10-capitales-del-pais&catid=10:actualidad&Itemid=102

“Antes de la llegada del General Gustavo Rojas Pinilla las mujeres no tenían cédula y los dueños de las propiedades eran los hombres, luego de la muerte de estos se perdían las propiedades por los juicios de pertenencia, y estando vivos los titulares, también con testigos falsos que hacían juicios de pertenencia tanto en San Andrés como en Providencia. En esa isla existe el caso de una señora de nombre Gabriela Bryan Robinson quien perdió una cantidad de terrenos en Providencia porque se mudó a la isla de San Andrés y no volvió.

El profesor Forbes y su familia fueron objeto de un caso de abuso de abogados que se apoderaron de predios que hacían parte de la sucesión familiar, debido a que en su condición de alcoholismo su padre dio poder a los togados y éstos al final terminaron siendo favorecedores de la adjudicación de cuatro predios. Se trata del caso de los predios del señor Harold Forbes, por lo que el tema terminó denunciado en la Fiscalía y en el Consejo Superior de la Judicatura, buscando la viabilidad de realizar traslados de casos de juicios de pertenencias en San Andrés por actos de corrupción. Las entidades oficiales tampoco escaparon a la controversia por la adjudicación de predios por esta vía. En 1994 Idema apareció en la isla haciendo juicios de pertenencia. Para los líderes raizales el Estado debe restituir las tierras.

Es por ello que las comunidades étnicas han invocado la aplicación de Tratados y Convenios Internacionales que protegen los pueblos tribales y ancestrales para que no solo se les posibilite la recuperación de la tierra si no que se evite que sigan siendo desplazados en su propio territorio.

Aquí vale la pena remitirnos al Convenio C169 - Convenio sobre pueblos indígenas y tribales, 1989 (núm. 169), teniendo en cuenta que todos los convenios de la OIT ratificados por Colombia hacen parte del ordenamiento jurídico interno y son, por tanto, normas de obligatorio cumplimiento.

De acuerdo con el análisis de la Sentencia C-401/2005 y de sus implicaciones en la cultura jurídico-laboral colombiana, efectuada por Carlos Ernesto Molina M, especialista en Derecho Laboral y Gestión Humana Organizacional, *“bajo la Constitución de 1886, la incorporación de los tratados internacionales al ordenamiento jurídico interno (entre ellos, los convenios de la OIT), siempre se entendió bajo la denominada teoría dualista: los contenidos de un instrumento internacional perfeccionado (es decir, aprobados por el Congreso y ratificados por el ejecutivo), no se consideraban normas internas válidas y obligatorias para jueces, operadores jurídicos y ciudadanos, hasta tanto fueran reproducidos por leyes posteriores a su ratificación y distintas a la ley aprobatoria del tratado. Mientras dicho transvase no sucediera, las normas internacionales tenían solo existencia y validez entre el Estado colombiano y los otros sujetos de derecho internacional involucrados, pero en el ámbito interno no tenían efectos. No obstante, esporádicamente se dieron arduos debates entre los defensores de la teoría dualista y los de la teoría monista. Estos últimos defendían la preeminencia automática de la norma internacional sobre la nacional, cuando la primera fuera ratificada por Colombia. Con todo, la teoría dualista prevaleció, con algunos excepcionales y fugaces momentos.”*

Pero la Constitución de 1991 relegó la concepción dualista y adoptó decididamente la teoría monista (en su versión moderada) del derecho internacional. Efectivamente, según la actual Constitución, los convenios internacionales del trabajo debidamente ratificados “hacen parte de la

legislación interna” (art. 53-4), o, incluso, pueden prevalecer en el ordenamiento, con jerarquía de normas constitucionales (arts. 93 y 94), o sea, como integrantes del bloque de la constitucionalidad. Por tanto, esos convenios y tratados ratificados (y añadimos nosotros, promulgados), constituyen normas directamente aplicables en Colombia ³⁸

Es por ello que tales comunidades han apelado a la Ley 21 de 1991 (marzo 4 de 1991) por medio de la cual se aprueba el Convenio número 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, adoptado por la 76a reunión de la Conferencia General de la OIT, Ginebra, 1989.

En especial se remiten a “(...) *la Parte II sobre Tierras, contenido en el Artículo 13 que establece que al aplicar las disposiciones de esta parte del Convenio, los gobiernos deberán respetar la importancia especial que para las culturas y valores espirituales de los pueblos interesados reviste su relación con las tierras o territorios, o con ambos, según los casos, que ocupan o utilizan de alguna otra manera, y en particular los aspectos colectivos de esa relación.* 2. *La utilización del término “tierras” en los artículos 15 y 16 deberá incluir el concepto de territorios, lo que cubre la totalidad del hábitat de las regiones que los pueblos interesados ocupan o utilizan de alguna otra manera.*” ³⁹

El mencionado Convenio número 169 adoptado por la 76a reunión de la Conferencia General de la OIT, Ginebra, 1989 e incorporado en Colombia en virtud del llamado “Bloque de Constitucionalidad (Art. 93 C.N)” mediante la Ley 21 de 1991 (marzo 4 de 1991) también

³⁸ http://legal.legis.com.co/document?obra=rlaboral&document=rlaboral_7680752a7f46404ce0430a010151404c

³⁹ http://www.ilo.org/dyn/normlex/es/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO:12100:P12100_INSTRUMENT_ID:312314:NO

establece en su “(...) Artículo 14 que deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión. Deberá instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados.”⁴⁰

La norma internacional también le concede el derecho de esos pueblos a participar en la utilización, administración y conservación de dichos recursos, como quiere que se trata de la incorporación al bloque de Constitucionalidad de una “Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas” que concede a “los pueblos interesados deberán participar siempre que sea posible en los beneficios que reporten tales actividades, y percibir una indemnización equitativa por cualquier daño que puedan sufrir como resultado de esas actividades. (...) los pueblos interesados no deberán ser trasladados de las tierras que ocupan. (...) estos pueblos deberán tener el derecho de regresar a sus tierras tradicionales en cuanto dejen de existir las causas que motivaron su traslado y reubicación (...)”

⁴⁰http://www.ilo.org/dyn/normlex/es/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO:12100:P12100_INSTRUMENT_ID:31231

Otro aspecto fundamental en las causas que hoy enarbolan los grupos poblacionales étnicos de San Andrés son las formas tradicionales de las comunidades tribales en la transmisión de derechos de la tierra que consideran vulnerados con las normatividades ordinarias o excepcionales que el Estado ha aprobado para el modo de adquirir o derecho de traspaso de tierras en el Archipiélago.

En tal virtud invocan lo consagrado en el artículo 17 de la aludida norma que establece que (...) *deberán respetarse las modalidades de transmisión de los derechos sobre la tierra entre los miembros de los pueblos interesados establecidos por dichos pueblos. (...) consultarse a los pueblos interesados siempre que se considere su capacidad de enajenar sus tierras o de transmitir de otra forma sus derechos sobre estas tierras fuera de su comunidad. 3. Deberá impedirse que personas extrañas a esos pueblos puedan aprovecharse de las costumbres de esos pueblos o de su desconocimiento de las leyes por parte de sus miembros para arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de las tierras pertenecientes a ellos. Y el artículo 18 al advertir que la ley deberá prever sanciones apropiadas contra toda intrusión no autorizada en las tierras de los pueblos interesados o todo uso no autorizado de las mismas por personas ajenas a ellos, y los gobiernos deberán tomar medidas para impedir tales infracciones.*⁴¹

Además de tratarse de un territorio con un grupo étnico minoritario susceptible de la protección del Estado y del Derecho Internacional, en San Andrés y Providencia existen Parques Naturales Nacionales y Regionales (Bahía Honda y Lagoon Mc Bean) sobre los que existen medidas especiales de protección ambiental por parte del Ministerio de Medio Ambiente, por lo que resulta

⁴¹ Colección Cuadernos Legislación y Pueblos Indígenas de Colombia No. 119

pertinente cuestionar si sobre predios que están delimitados dentro de un parque natural puede ejecutarse una prescripción adquisitiva declarada con anterioridad a la declaratoria de parques naturales en Colombia según Ley 99 de 1993 y Ley 489 de 1998, y como debe proceder jurídicamente ese Ministerio en caso donde exista sentencia que declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio con posterioridad a la afectación por causa de categorías ambientales y que se encuentre debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios rurales ubicados al interior del área?

El mismo interrogante le fue planteado a esa cartera ministerial por un ciudadano en un caso puntual y ajeno al Archipiélago pero aplicable también para nuestro caso, ésta fue la respuesta: (...) la prescripción adquisitiva de dominio (extraordinaria, ordinaria y agraria) no procede contra los bienes inmuebles de naturaleza baldía, (...). Recuérdese además que las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales se presumen baldíos reservados de la Nación, esto es destinados exclusivamente para la Nación, en tanto no se demuestre ese dominio particular, por lo que existe una inversión de la carga de la prueba a favor del Estado. (...) Es por ello que nuestra Constitución Política estableció para este tipo de áreas una garantía especial de protección, pues se les otorga las mismas prerrogativas de los bienes de uso público, esto es, inalienables, imprescriptibles e inembargables. (...) Así pues se recalca, que ni siquiera las mismas sentencias de pertenencia a través de los cuales los jueces desconocen el régimen de tierras y declararan la prescripción de los bienes baldíos a favor del particular, constituyen justo título y por lo tanto no son oponibles ante Parques Nacionales ni se consideran a la luz del análisis normativo un justo título para determinar propiedad (...) Artículo 63 Constitución Política de 1991 “Los bienes de uso público, los parques nacionales naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el

patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables” (...) En tal sentido, el Consejo de Estado manifestó : “La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público...” Y recalca: “La posesión de los bienes baldíos no puede llevar a la prescripción adquisitiva de dominio, a la luz de las normas del derecho civil, y que las sentencias, así obtenidas, en favor de particulares, no son oponibles a la Nación, quien continúa siendo la titular del derecho de dominio de dichos bienes”. (ATUESTA CEPEDA Constanza, Jefe Oficina Asesora Jurídica Ministerio de Ambiente)⁴²

4.3.2. La tierra en manos foráneas

Para Archipelago Movement Etnich Self Determination, AMEN S.D, la principal organización que reivindica los derechos ancestrales de la población étnica que habita las islas, las medidas de emergencia que expidió el Gobierno Nacional para la reinscripción de títulos de propiedad de predios, sirvió más para despojar a los nativos de sus tierras que para dotarlos de títulos, ya que por esa sola vía de la PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA se calcula que pudieron haber perdido el 20 por ciento de su territorio y según lo que ha documentado esta organización no se debieron entregar los terrenos desecados y rellenados a gente ajena a su etnia, a terceros porque en esas zonas debieron ser territorios colectivos de los Raizales, además que se alteró el equilibrio ecológico, se cambió la configuración del territorio, sirvió para que lo colonizaran foráneos recién llegados a las islas los ocuparan.

⁴² <http://www.parquesnacionales.gov.co/PNN/portel/libreria/pdf/fabio21.pdf>

“Esas medidas sirvieron más para afectar al nativo y creo que el Estado lo hizo consciente por que tuvieron un Plan Secreto, planeado y ejecutado por el Estado contra el nativo” ⁴³

Este movimiento étnico considera que el Estado nunca ha hecho nada por proteger la tierra de los nativos, y que las causas de la pérdida del territorio por parte del grupo poblacional ha sido en su orden la inmigración descontrolada por la declaratoria del Puerto Libre, el desecamiento y rellenado de pantanos y playas, la quema del Palacio Intendencial y los Decretos de Emergencia para la reinscripción de títulos de propiedad (PRESCRIPCION ADQUISITIVA).

“Aunque muchos Raizales han vendido voluntariamente sus tierras, lo cierto es que el despojo de la mayor cantidad de propiedades del Raizal se han dado por una forma fraudulenta que le ha quitado al nativo entre el 15 y el 20 por ciento de la totalidad de sus tierras que fueron colonizadas por foráneos, servidores públicos y entidades públicas por que en muchos de esos terrenos rellenados hoy tienen negocios de funcionarios públicos que estaban en el Gobierno” ⁴⁴

Por esta razón el grupo poblacional considera necesario retomar una iniciativa que en algún tiempo se planteó para la creación de un banco de tierras para recuperar terrenos que garanticen la supervivencia de las generaciones raizales futuras, y que podría comenzar el Estado devolviendo parte de las tierras perdidas con todas aquellas que se le han incautado al narcotráfico y se aporten recursos para comprar terrenos con los que se le pueda reparar al Pueblo Raizal todo el daño que se le ha causado; la idea es que quien vaya a vender, primordialmente le venda al Banco de Tierras y que se le ofrezcan a bajo costo a integrantes de la Etnia que hagan sus futuras familias.

⁴³ DUFFIS STEELE Corinne. Vocera de AMEN S.D (Junio de 2016)

⁴⁴ DUFFIS STEELE Corinne. Vocera de AMEN S.D (Junio de 2016)

Y como el problema además de las implicaciones jurídicas también tiene rostro humano y son muchos y durante décadas enteras los casos de nativos y raizales que han perdido sus tierras por cuenta de procesos poco claros de titulación de propiedades, reseñamos uno de los casos puntuales y de mayor actualidad (Junio de 2016) que se tramita en Juzgados de San Andrés y que tiene a un nativo raizal (Victonnie Corpus) al borde de perder un lote heredado de sus abuelos pero que sin saberlo, fue rematado por la DIAN y adquirido por empresarios foráneos que nunca demostraron haber recibido la cosa material, ni haber ejercido ninguna posesión real con ánimo de señor y dueño como si lo ha venido ejerciendo éste de manera pacífica e ininterrumpida, pero que un buen día de 2013 se encontró frente a una orden de lanzamiento de su propiedad.

Este caso ilustra muy bien la problemática que aún persiste hoy día en San Andrés, no obstante las medidas especiales que en desde el pasado y en el presente se han venido adoptando para resolver tales situaciones.

Corpus detenta con ánimo de señor y dueño un bien inmueble situado al sur de la isla, en el sector denominado como Pox Hole, e identificado con matrícula inmobiliaria 450-13405 de la Oficina de Instrumentos Públicos, quien ha ejercido posesión real y material del inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo de tiempo superior a los 20 años, y en dicho predio se ha dedicado al cultivo de productos agrícolas, realiza su mantenimiento, desarrolla actividades de esparcimiento sobre él con su vecindario.

Y sin que previamente se le hubiera notificado o presentado interrupción alguna sobre su propiedad, en enero de 2013 se le intentó realizar un proceso de lanzamiento por ocupación de

hecho y amparo a la posesión, por una sociedad de la ciudad de Cali que reclama propiedad sobre el lote. Se trata de la sociedad denominada Desgans S en C.S, representada por el señor Juan Manuel Alfonso Cuervo, de quien se supo que en el mes de octubre del año pasado falleció.

El caso se tramitó recientemente en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Andrés dentro de un proceso verbal de prescripción adquisitiva de dominio al que debió apelar Corpus Martínez para inscribir el título que nunca tuvo por que no se hizo la respectiva sucesión pero que creía detentar por su condición de único heredero, que el Juzgado recién le negó y que ahora espera pueda revertir en el Tribunal Superior de San Andrés, pero que le genera intranquilidad por su futuro patrimonial ya que se ha vuelto habitual que personas de afuera se aprovechan de la costumbre de los nativos que de generación en generación han ejercido la posesión de sus predios pero sin títulos traslativos y al final terminan titulando éstos la propiedad de la tierra que le pertenece a los nativos y que debería protegerse como una forma de garantizar la supervivencia misma de los raizales sobre su territorio.

El escrito sanandresano Evinston Forbes Bernard describe esta situación de la siguiente manera: “Aquí en San Andrés se forman con frecuencia tremendas rebatiñas judiciales, lanzando al Raizal de su propio territorio, de su propiedad y el raizal termina en la calle, ya son muchos raizales que han sido desalojados de su hogar por abogados oportunistas que llegaron a esta isla a jugar todo por la plata y como algunos jueces de la República sin ética se prestan para esto, es la Ley del más fuerte” ⁴⁵

⁴⁵ FORBES BERNARD Eviston, HISTORIA DE LAS ISLAS, San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Universidad Nacional de Colombia, Medellín, Pág. 251. Agosto de 2014

Pero por mucho que existan tanto en el ordenamiento nacional como internacional mecanismos jurídicos de protección, éstos tienen deficiencias. “El poder judicial también ignora a menudo, en el ejercicio de sus funciones, las obligaciones internacionales de derechos humanos. Esto sucede incluso en los casos (dependiendo de las disposiciones constitucionales) en que los pactos internacionales de DD.HH se incorporan automáticamente al orden jurídico interno y tienen rango constitucional. Es así como los tribunales encargados de dirimir disputas de tierra entre terratenientes o empresas, por una parte, y comunidades indígenas y campesinas pobres, por otra, tienden a proferir fallos basados únicamente en las normas jurídicas que protegen las inversiones y la propiedad privada. Del mismo modo, es frecuente que los tribunales no ponderen los derechos humanos y las normas que aseguran la propiedad en casos en los que se impugna la legalidad de las reglamentaciones de los programas de redistribución de tierras (especialmente las reglamentaciones relacionadas con expropiación de tierras, extinción de dominio y confiscación de terrenos apropiados de manera fraudulenta).”⁴⁶

La anterior afirmación corresponde al análisis sobre la función social de la propiedad realizado por The People’s Movement for Human Rights Education (PDHRE)/ Movimiento de los Pueblos para la Educación en Derechos Humanos a casos ocurridos en Bolivia con sus comunidades tribales que enfrentan problemas similares y que sirve para ilustrar como la problemática de las comunidades étnicas de San Andrés son muy parecidas al de cualquier otro territorio tribal de los pueblos de América Latina.

⁴⁶ <http://ilsa.org.co:81/biblioteca/dwnlds/od/elotdr031-32/elotdr031-32-02.pdf>

5. METODOLOGÍA

En virtud de la pregunta que nos hemos propuesto responder con este trabajo, *¿las normas y procedimientos especiales expedidos para la isla de San Andrés en materia de titulación de inmuebles resolvieron la problemática sobreviniente o por el contrario violaron disposiciones constitucionales y legales, contribuyeron a una múltiple titulación y a la pérdida de la tierra de la minoría étnica?*

Como hemos podido apreciar en el preámbulo de esta investigación académica, se busca producir al término de este trabajo un concepto final sobre el fenómeno de la múltiple titulación y pérdida de la propiedad de la comunidad étnica y los conflictos sociales que ello implica, a partir de un análisis sistemático, que aborde cronológicamente la interpretación de nuestro ordenamiento jurídico en materia de tenencia y titulación de la propiedad en el archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina; para lo cual será fundamental abordar un análisis de textos históricos, sociológicos, normativos (códigos, leyes, tratados, pactos), líneas jurisprudenciales, etc, mediante la combinación de un método de **investigación documental** (que se remite a la consulta de documentos: libros, revistas, periódicos, memorias, anuarios, registros, códigos, constituciones, etc. Y la **investigación histórica** que trata de la experiencia pasada, describe lo que era y representa una búsqueda crítica de la verdad que sustenta los acontecimientos pasados, donde el investigador depende de fuentes primarias y secundarias las cuales proveen la información y a las cuáles el investigador deberá examinar cuidadosamente con el fin de determinar su confiabilidad verificando la autenticidad del documento o vestigio y la validez de los datos que contiene el

documento que se considera auténtico.⁴⁷

Esta investigación pretende identificar y analizar toda la normatividad y la línea jurisprudencial atinente al tema materia de esta monografía para posteriormente, conceptuar y documentar el problema a efectos de contribuir a la solución que se busca para un fenómeno que afecta a muchos poseedores de propiedades que no han podido titularlas por la existencia de una múltiple titulación producto del desorden generado en los hechos que dieron lugar a la destrucción del archivo inmobiliario de la región.

⁴⁷ <https://prezi.com/kih26pdrusr0/tecnicas-generales-y-especificas-de-la-investigacion-cientifica/>

6. ACCIONES Y PROPUESTA PARA ENFRENTAR LA PROBLEMÁTICA (RESULTADOS)

Toda esta problemática de despojo de tierras de los nativos y de confusión de linderos cabidas, medidas, duplicidad de títulos, etc, que generan un gran caos jurídico y social en cuanto a la propiedad de la tierra en San Andrés demandan una serie de acciones (administrativas) que van desde la necesidad de actualizar, aclarar y corregir áreas prediales, así como la aplicación de sentencias judiciales de los altos tribunales (Corte Constitucional y Consejo de Estado) sobre la imprescriptibilidad de predios que nunca debieron pasar a manos de particulares.

Para resolver los problemas de inexactitud de linderos y medidas consignados en registros de instrumentos públicos, catastrales y escrituras que se presentan no solo en San Andrés, sino en toda Colombia, -pero en la isla como consecuencia de la destrucción de la memoria inmobiliaria de San Andrés tras el incendio del Palacio Intendencial y la posterior reinscripción atípica de títulos de propiedad-, se hace necesario que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) , la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, como entidades responsables de asuntos prediales, tanto urbanos como rurales en el país, integren sus procesos y emprendan acciones conjuntas de actualización, aclaración, corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.

De igual manera que todas las autoridades catastrales empiecen a dar estricta y oportuna aplicación de una serie de decisiones judiciales, sentencias jurisprudenciales, instrucciones

administrativas conjuntas que pueden contribuir a unificar la información, aclararla y resolver los conflictos fronterizos entre predios.

En tal sentido es necesario que la Instrucción Administrativa Conjunta # 01 del IGAC, #11 de la SNR, impartida para directores de las autoridades catastrales de Bogotá, Cali, Medellín y el Departamento de Antioquia, se extiendan a todos los responsables en San Andrés de las expediciones de registros prediales, que hacen parte del Proyecto de Interrelación Catastro-Registro, cuyo fundamento principal es que en los entes Catastrales y Registrales, la información del área de los predios sea coincidente y que los procesos de obtención y modificación de áreas y/o linderos también sean armónicos.

Todo esto debe lograrse con la integración de normas internas que datan de tiempos inmemoriales (Decreto 1301 de 1940; 1250 de 1970; 3496 de 1983; 2555 de 1988 IGAC, etc., etc.) en los que se han establecido las reglas de levantamiento de la información catastral, tales como el aspecto físico de los inmuebles, la identificación del área, linderos de terrenos y edificaciones sobre predios sobre documentos gráficos o fotografías aéreas, etc.

Así como dichas normas también posibilitan la rectificación o corrección en la inscripción catastral del predio por errores en los documentos catastrales advertidos en cualquier momento, de oficio o a petición de parte, y por vía de la corrección catastral en la descripción física de los inmuebles se puede modificar área y/o linderos para dichos efectos catastrales.

En todo este proceso que desde la propia Superintendencia de Notariado y Registro se viene trabajando para aclarar situaciones similares a las de San Andrés en todo el país, se debe tener en cuenta que “una de las finalidades primordiales del Registro de Instrumentos Públicos, es publicitar, con fundamento en los asientos registrales, la realidad jurídica de los inmuebles, en lo que influyen el área y sus linderos”, por esta razón se advierte en los instructivos administrativos tanto del IGAC como de la SNR que “debe existir un máximo cuidado en la etapa de calificación, de tal manera que al hacerse las inscripciones se tenga certeza de que el inmueble descrito en el título a inscribir, es el mismo que se identifica por cabida y linderos”⁴⁸

Hay que destacar que a los Registradores de Instrumentos Públicos les corresponde el servicio público de anotar en los folios de matrícula inmobiliaria los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro, y uno de los objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria está el servir de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos con ellos, dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1579 de 2012

Vale la pena traer a colación que el artículo 18 de la Resolución 2555 de 1998 del IGAC, preceptúa que la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión, y ese precepto debe ser máxima regla a tener en cuenta al momento de calificar en los registros de escrituras de aclaración o corrección de cabida y linderos.

⁴⁸ NORMOGRAMA DEL MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES. Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda. Bogotá 24 de diciembre de 2015

Las mismas entidades responsables de atender la problemática han identificado varios aspectos que pueden presentarse en este proceso de sanidad predial que deben resolverse ante Catastro, Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, respecto de las áreas y/o linderos de inmuebles:

1. Incongruencias entre la cabida y/o linderos citados en el título a registrar y los consignados en la matrícula inmobiliaria o sus antecedentes en la Oficina de Instrumentos Públicos.
2. Escrituras de Cabida y/o linderos (con necesidad de precisar linderos técnicamente; linderos confusos o inexistentes físicamente, colindancia entre poseedores)
3. Escrituras de aclaración para corrección de cabida y/o linderos (bien sea por áreas mal calculadas o si el propietario solicita la modificación de la información catastral)
4. Solicitudes catastrales de división, segregación, o desenglobe.

El propio Estado debió reconocer la gravedad del problema en Colombia que por falta de interrelación registral-catastral estaba dando lugar a crecimientos de áreas injustificadas en unos casos y superposición de predios en otros e inconsistencias, tal como desde los años 2009 y 2010 lo advirtieron en las Mesas de Registradores realizadas para analizar estas problemáticas y plantear un proyecto de borrador de Decreto de Interrelación e Instrucción Administrativa Conjunta.

Para Ricardo Arturo Peñuela Ordoñez, de la Dirección de Registro ⁴⁹ se hace necesaria la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que implica la distribución de la propiedad de las tierras y viviendas entre los colombianos. Y como un bastión de esa seguridad jurídica se

⁴⁹ Breve descripción de la problemática referida al crecimiento injustificado de áreas, explicación del estudio y desarrollo de la solución jurídica- Instrucción Administrativa Conjunta No. 01 y 11 de 2010 del IGAC-SNR

encuentra la garantía de la veracidad de la información y la correspondencia entre los datos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con los datos consignados en los Catastros Descentralizados y las Direcciones Territoriales del IGAC, de tal forma que garantice la existencia tanto jurídica como física del predio y que no haya lugar a apropiaciones indebidas de terrenos de propiedad privada y mucho menos de la Nación.

De igual manera y teniendo en cuenta los antecedentes aquí anotados sobre la problemática generada en las islas con la titulación de predios por el modo de la Prescripción Adquisitiva, vale la pena destacar que no obstante la autonomía de notarios y registradores de Instrumentos Públicos, la Superintendencia de Notariado y Registro a través de su oficina jurídica y ante consultas de sus delegados territoriales, ha impartido unas instrucciones precisas que es necesario se tomen en cuenta, en el sentido de establecer los antecedentes registrales (nombres de titulares de derechos reales; poseedores o si no figura ninguna, por lo menos de los últimos 20 años) de aquellos bienes inmuebles que se pretenden usucapiar, pues con fundamento en ello se certificará la titularidad del derecho real de dominio en cabeza de particulares, pues todo bien inmueble del que no se conoce titularidad alguna se presume ser propiedad de la nación.⁵⁰

Solo atendiendo estas puntuales recomendaciones y ante la respectiva solicitud, el Registrador de Instrumentos Públicos, luego de revisadas las tarjetas de índices de propietarios o de inmuebles, junto con los demás elementos de juicio que reposen en la oficina a su cargo, debe elaborar en papel común la certificación con destino a procesos de pertenencia, pero teniendo en cuenta que

⁵⁰SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Instrucción Administrativa No. 01-48 – 22 de octubre de 2001.

es el poseedor que pretende la prescripción quien debe demostrar la existencia material del predio privado (área, lindero), la forma como llegó a ejercer la posesión y quienes pueden ser sus titulares de derecho real de dominio y quien fue el último propietario, etc.

De igual manera para enfrentar el problema de la prescripción adquisitiva sobre propiedades que son de la Nación, teniendo en cuenta que no solo en San Andrés si no en muchas otras parte del país se ha detectado que incumpliendo lo establecido en la Ley, para acreditar la propiedad privada sobre predios de la Nación valiéndose se cédulas catastrales pero sin antecedentes registrales o con falsa tradición, o mejoras sobre tales predios, algunos Jueces de Conocimiento han declarado la prescripción adquisitiva del derecho de Dominio sin vincular al Estado que sería el competente para establecer la naturaleza jurídica de tales inmuebles, vale la pena reiterar el mandato ordenado por la Corte Constitucional⁵¹ que en su artículo sexto ordenó a la SNR dentro de las dos siguientes semanas, una directriz general dirigida a todas sus oficinas seccionales explicando la imprescriptibilidad de tales predios en el ordenamiento jurídicos y diseñar un protocolo de conducta para los casos en los que un juez de la república declare la pertenencia sobre un bien presuntamente de la Nación, que solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, a través de las distintas autoridades que tienen competencia para su adjudicación.

En tal sentido la SNR y el INCODER a efectos de dar cumplimiento a lo ordenado por el Tribunal de cierre constitucional expdieron la Instrucción Conjunta No. 13 donde establecen los siguientes parámetros para ejercer oposición a la Prescripción Adquisitiva:

⁵¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T 488 del 9 de julio de 2014. M.PJorge Iván Palacio Palacio

Que los jueces no son competentes para decretar la pertenencia de bienes inmuebles que no han salido del dominio del Estado, no es viable el registro de sentencias judiciales que declaren tales pertenencias, a la demanda de pertenencia debe acompañarse un certificado del registrador de Instrumentos Públicos donde conste el nombres de titulares de derechos reales o si no figura ninguna, lo ratificado en el artículo 375 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) sobre la no procedencia de la declaración de pertenencia sobre bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público; los cuales se constituyen en fundamentos legales, jurisprudenciales y doctrinarios para evitar que se sigan prescribieron a particulares predios de la Nación.

A esto se debe sumar el reciente pronunciamiento del Consejo de Estado en Sentencia de Acción de Nulidad y Restablecimiento del Derecho contra la Resolución No. 00714 del 11 de diciembre de 1979 que el INCORA le adjudicó como predio baldío en la isla Pelicano el Morro de Gaira al señor Gustavo Díaz Segovia, revocando de igual manera sentencia del 12 de marzo de 2004 del Tribunal Administrativo del Magdalena, al encontrar falsa motivación y error en su objeto por tratarse de un acto administrativo que adjudicó un bien baldío siendo reserva territorial del Estado.

Al sentarse jurisprudencia por parte del Consejo de Estado dentro de este expediente No. 47001-23-31-000-1995-0413, con ponencia del Magistrado Hernán Andrade, se abre paso que en San Andrés se puedan solicitar revisiones judiciales de predios de la Nación, en parques naturales o sobre playas que puedan estar en manos de particulares, no obstante la imprescriptibilidad de los mismos.

7. CONCLUSIONES

La presente investigación nos permite concluir que efectivamente como consecuencia de unos hechos antrópicos (accidentales o intencionales) sobre los que nunca hubo claridad de lo ocurrido, más algunas decisiones que pudieron haber sido equivocadas por el gran impacto ambiental que produjeron para el territorio en su momento, que alteraron el equilibrio ecológico, que deformaron la configuración topográfica del territorio y que despertaron oscuros intereses para la distribución de la tierra; no solo la que ya existía si no la que se adicionó con los rellenos, los nativos del archipiélago fueron perdiendo sus tierras, los procesos migratorios se fueron acentuando, y las herramientas jurídicas dispuestas por el Estado para resolver los vacíos de titulación, fueron aprovechados en su laxitud para cambiar la titularidad de algunos predios que eran baldíos, pertenecían a la Nación o que siendo de particulares terminaron segregados, sobrepuestos sobre otros, fragmentados o totalmente perdidos por sus dueños o poseedores, generándose un conflicto jurídico social que aún hoy no termina de resolverse.

Por eso resulta indispensable que las autoridades encargadas de los temas de tierras y titulación o registro (Incoder, Superintendencia de Notariado y Registro –Oficinas de Instrumentos Públicos y Notarias- e Instituto Nacional Agustín Codazzi) unifique criterios y actúen de manera interrelacionada con instrucciones administrativas precisas para resolver, aclarar y corregir, algunos vacíos, errores e inexactitudes en las áreas, dimensiones, cabidas, linderos etc., de miles de predios en situación de duplicidad de titulación.

De la misma forma que hay que apelar a las líneas jurisprudenciales que altos tribunales de cierre como la Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia y el Consejo de Estado han emitido recientemente para revocar actuaciones que han permitido que por vía de la prescripción se hayan titulado predios baldíos o bienes de entes públicos o de la Nación que son imprescriptibles, en procura de recuperarlos para el goce colectivo de la sociedad insular.

El más reciente de ellos fue la Sentencia SC1727-2016/2004-01022 de febrero 15 de 2016 en donde la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC1727-2016 dentro del Exp.: 11001-0203-000-2004-01022-00, del Magistrado Ponente: Dr. Ariel Salazar Ramírez, por ser un bien de dominio público inalienable, imprescriptible e inembargable, ordenó recuperar un área de bajamar de la Ciénaga de la Virgen en el departamento de Bolívar, que a fines de los años 1980 había sido declarada propiedad de un particular mediante sentencias judiciales.

Al declarar fundado un recurso de revisión que formuló el Distrito de Cartagena de Indias, la Corte encontró suficientemente demostrado que esos terrenos son propiedad de la Nación. Y aunque no se trata de un bien de uso público en el sentido tradicional, porque no está destinado a los servicios de bienes como calles, plazas, puentes o caminos, sino a proteger la fragilidad del ecosistema de manglar perteneciente a los cuerpos de agua, jurídicamente es asimilable a aquellos espacios de dominio público. La Corte estudió una acción de pertenencia y ratificó que “el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular, es decir, los bienes de dominio público no están cobijados por las normas que rigen

la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del estado de imprescriptible a prescriptible, y otorgar a particular el dominio de un bien público vulnera gravemente el ordenamiento.⁵²

Esta línea jurisprudencial puede servir para que organizaciones de veeduría, ciudadanos del común o el propio ente territorial invoque la revisión de sentencias judiciales o declaraciones administrativas con las que bienes públicos pudieron haber sido declarados como de particulares.

⁵² <http://190.24.134.101/corte/index.php/2016/02/19/corte-suprema-restituye-terrenos-de-cienaga-de-la-virgen-de-cartagena/>

8. BIBLIOGRAFÍA

- 8.1. CONSTITUCION POLITICA DE 1886
- 8.2. DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS
- 8.3. PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS POLÍTICOS Y CIVILES
- 8.4. CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (PACTO DE SAN JOSÉ),
- 8.5. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA, 1991
- 8.6. Ley 1ª de 1972, del 8 de febrero, Diario Oficial No. 33.525 de 22 de febrero de 1972
- 8.7. DECRETO 256 DE 1973 (Febrero 22) Diario Oficial No. de 4 de Abril de 1973, Por el cual se expiden normas y procedimientos especiales de titulación de inmuebles en el Archipiélago de San Andrés y Providencia.
- 8.8. DECRETO 2087 DE 1973 Por el cual se reglamentan los Decretos 255 y 256 de 1973
- 8.9. Ley 6ª DE 1978 Por la cual se prorroga la vigencia del Decreto Ley 256 de 1973
- 8.10. Ley 791 de 2002
- 8.11. CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, SUBSECCION A, Exp 2500023260002002034301 33767 M.P CARLOS ZAMBRANO BARRERA
- 8.12. DANCUR BALDOVINO, MIGUEL 1986. El registro de la propiedad inmueble en Colombia 2ª edición, Editorial Legis.
- 8.13. JARAMILLO J FERNANDO, RICO PUERTA LUIS. Posesión y Prescripción Adquisitiva Tomo II, Editorial Leyer (2005)
- 8.14. El Proceso de Pertenencia. Régimen Especial de San Andrés

- 8.15. PADILLA SALAZAR, Adolfo jefe de la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (agosto 2013)
- 8.16. MEZA ACOSTA, Rafael, Notario Único de San Andrés (enero 2016)
- 8.17. DUFFIS STEELE, Corinne, Vocera Grupo AMEN (febrero 2016)
- 8.18. CORPUS SUAREZ Fidel, Abogado Historiador (marzo 2016)
- 8.19. WALTERS POMARE JIMENEZ, (marzo 2016)
- 8.20. FORBES BERNARD Eviston, HISTORIA DE LAS ISLAS, San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Universidad Nacional de Colombia (Medellín) Pág. 251 (Agosto de 2014)
- 8.21. <http://definicion.de/propiedad/#ixzz4057tZzpW>
- 8.22. C169 - Convenio sobre pueblos indígenas y tribales, 1989 (núm. 169)
http://www.ilo.org/dyn/normlex/es/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO:12100:P12100_INSTRUMENT_ID:312314:NO
- 8.23. www.fao.org/docrep/005/y4307s/y4307s05.htm
- 8.24. <http://www.parquesnacionales.gov.co/PNN/portel/libreria/pdf/fabio21.pdf>
- 8.25. <http://www.lafm.com.co/nacional/noticias/doble-titulaci%C3%B3n-en-san-andr%C3%A9s-185594>
- 8.26. http://www.humanrights.com/es_ES/what-are-human-rights/videos/right-to-ownership.html
- 8.27. <http://portaljuridico.lexnova.es/legislacion/JURIDICO/30535/codigo-civil-libro-iii-de-los-diferentes-modos-de-adquirir-la-propiedad-articulos-609-al-1087>
- 8.28. http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_procedimiento_civil.html

- 8.29. http://www.thearchipielagopress.co/index.php?option=com_content&view=article&id=4610:musico-nativo-aguarda-retoma-de-proceso-de-pertenencia-para-recuperar-predio-que-le-remato-la-dian&catid=10:actualidad&Itemid=102
- 8.30. <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12595669>
- 8.31. [http://190.24.134.67/documentos/boletines/156/S3/76001-23-31-000-1996-05208-01\(23128\).pdf](http://190.24.134.67/documentos/boletines/156/S3/76001-23-31-000-1996-05208-01(23128).pdf)
- 8.32. <http://www.unilibre.edu.co/verbaiuris/25/la-tenencia-de-la-tierra-y-la-reforma-agraria-en-colombia.pdf>
- 8.33. <http://www.pdhre.org/rights/ethnicity-sp.html>
- 8.34. <https://prezi.com/kih26pdrusr0/tecnicas-generales-y-especificas-de-la-investigacion-cientifica/>
- 8.35. http://www.ilo.org/dyn/normlex/es/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO:12100:P12100_INSTRUMENT_ID:312314:NO
- 8.36. <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2014/T-488-14.htm>
- 8.37. <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2014/T-488-14.htm>
- 8.38. [http://190.24.134.67/documentos/boletines/156/S3/76001-23-31-000-1996-05208-01\(23128\).pdf](http://190.24.134.67/documentos/boletines/156/S3/76001-23-31-000-1996-05208-01(23128).pdf)
- 8.39. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_procedimiento_civil.html
- 8.40. http://www.ilo.org/dyn/normlex/es/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO:12100:P12100_INSTRUMENT_ID:312314:NO
- 8.41. http://legal.legis.com.co/document?obra=rlaboral&document=rlaboral_7680752a7f46404ce0430a010151404c
- 8.42. <http://www.pdhre.org/rights/ethnicity-sp.html>

- 8.43. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012.html
- 8.44. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1561_2012.html
- 8.45. <http://190.24.134.101/corte/index.php/2016/02/19/corte-suprema-restituye-terrenos-de-cienaga-de-la-virgen-de-cartagena/>
- 8.46. Manual para la presentación de trabajos de grado, normas APA 6ª Edición.
<http://hdl.handle.net/10567/1148>, <https://prezi.com/sn0z0uefxep6/presentacion-de-trabajos-de-grado-segun-normas-apa-biblioteca-de-la-corporacion-universitaria-lasallista/>