

**ESTUDIO Y REFLEXIÓN SOBRE LA NORMATIVIDAD
QUE RIGE LA FALSA TRADICIÓN EN COLOMBIA**

**SANDRA PATRICIA INFANTE SANTANA
ARLEY ALVARADO VILLA
IVONNE ALEXANDRA RAMOS SUSA**

**INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIOS DE COLOMBIA
UNICOC
COLEGIO JURÍDICO Y DE CIENCIAS SOCIALES
BOGOTÁ, D.C.
2016**

**ESTUDIO Y REFLEXIÓN SOBRE LA NORMATIVIDAD
QUE RIGE LA FALSA TRADICIÓN EN COLOMBIA**

**SANDRA PATRICIA INFANTE SANTANA
ARLEY ALVARADO VILLA
IVONNE ALEXANDRA RAMOS SUSANA**

Monografía como requisito de grado para optar el título de ABOGADO

ASESOR TEMÁTICO:

Dr. Guillermo Pinzón Roa

**INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIOS DE COLOMBIA
UNICOC
COLEGIO JURÍDICO Y DE CIENCIAS SOCIALES
BOGOTÁ, D.C.**

Nota de aceptación

Firma del jurado

Firma del jurado

Bogotá, D.C. 19 de diciembre de 2016

DEDICATORIA

Agradecemos en primer lugar a Dios, quien guío nuestro camino para lograr nuestras metas. A nuestras familias, quienes nos apoyaron hasta el final con su comprensión, sacrificio y tiempo. A este Claustro Educativo que con su gran soporte y la creación de un espacio académico para quienes los compromisos laborales y familiares no permiten profesionalizarse en un horario diferente al brindado, dándonos la oportunidad de realizar nuestros sueños. Al Doctor Guillermo Pinzón Roa por su gran apoyo y orientación. A la Doctora María Soledad Arango Mejía por creer en nosotros, y a todas las personas, compañeros y amigos que de una u otra forma siempre estuvieron al pie del cañón alentándonos para que siguiéramos adelante.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	6
JUSTIFICACIÓN	8
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
OBJETIVOS	12
Objetivo general	12
Objetivos específicos	12
METODOLOGÍA	13
MARCOS REFERENCIALES	15
Marco teórico	15
CAPÍTULO I	17
REGULACIÓN NORMATIVA DE LA FALSA TRADICIÓN	17
1.1 Marco Constitucional	17
1.2 Reglamentación civil	20
1.3 Marco normativo de la falsa tradición	32
CAPÍTULO II	39
PRINCIPIOS Y CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DE LA FALSA TRADICIÓN	39
2.1 Requisitos generales	39
2.2 Requisitos especiales	42
CONCLUSIONES	53
BIBLIOGRAFÍA	55

INTRODUCCIÓN

En principio, nadie puede transferir más derechos de los que tiene (porque no los tiene), pero sí podría en un momento determinado, ceder los derechos que ejerce sobre la posesión material de un bien inmueble; en este sentido, es muy importante consolidar el derecho de la propiedad de la tierra, toda vez que dicha acción favorece de manera directa el crecimiento económico del sector rural, ya que las familias reciben beneficios productivos, obteniendo en consecuencia una mayor productividad de los predios.

Por su parte, el derecho de propiedad de la tierra frente a la disminución de la pobreza juega un papel muy importante en nuestro país, toda vez que tiene una relación directa con la estabilidad económica de una familia en particular, como quiera que la tierra (en el sentido de propiedad) se constituye en el recurso principal que permite desarrollar un estilo de vida, pues sobre dicha propiedad se puede invertir recursos, acumular riquezas y posteriormente transmitirla a la siguiente generación, convirtiéndose en el primordial patrimonio de las familias en situación de pobreza.

Del mismo modo es necesario precisar, que en Colombia, se registran índices muy altos de bienes inmuebles que son tenidos y explotados económicamente por personas mediante una relación simplemente posesoria material; dichos bienes inmuebles, son poseídos, gozados y disfrutados, por personas que en principio creen tener el derecho de propiedad plena sobre el bien, pero carecen del dominio pleno del mismo con una realidad jurídica totalmente distorsionada.

En ese orden de ideas, aparecen los títulos de propiedad con falsa tradición, que no transfieren la propiedad como lo establece la legislación civil, generando una inseguridad jurídica antes que un verdadero derecho de propiedad, que ha sido adquirido bajo los principios de buena fe enmarcada en los contratos.

Para realizar una correcta aproximación a nuestro objeto de estudio (Falsa Tradición), estudiaremos en primer lugar, haremos un breve acercamiento al marco constitucional de la propiedad, estudiaremos brevemente los conceptos básicos de derecho civil como es la propiedad o el derecho de dominio y los modos como esta se adquiere, haciendo especial énfasis en la tradición, analizaremos la mera tenencia, los bienes de uso público, la posesión, y estudiaremos las teorías de título y modo. Ello nos llevará obligatoriamente a realizar un estudio detallado de la tradición de bienes inmuebles y analizaremos la tradición, como modo de adquirir el dominio, con el fin de abarcar el planteamiento jurídico del presente estudio. Examinaremos el régimen de tradición por compraventa de bienes inmuebles civiles y comerciales que nos permite ahondar en la institución del Registro Público.

JUSTIFICACIÓN

“La razón por la que los hombres entran en la sociedad es para preservar su propiedad.”

John Locke

El presente trabajo de investigación, busca de manera sencilla estudiar, analizar y comprender los aspectos normativos y las principales características sobre la Falsa Tradición, garantizando de esta forma el cumplimiento del precepto constitucional dispuesto en el Artículo 58 de la Constitución Política, que dice:

“Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. (...)”

Para identificar este tipo de situaciones (Falsa Tradición) el Estado Colombiano, cuenta con dos entidades muy importantes como lo son la Oficina de Catastro, cuya función primordial es la de construir un censo actualizado de las propiedades inmobiliarias del país, especialmente en lo relacionado con las características económicas (valor catastral), jurídicas y físicas de la propiedad inmobiliaria. Para tal fin, la Oficina de Catastro posee una completa descripción física de los predios en lo referente con: el área, el perímetro, las formas, los linderos, los destinos económicos, los usos de las construcciones y, la localización de cada uno de ellos dentro del territorio nacional.

Por otro lado se encuentra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuya función principal, es la de servir de mecanismo de “Tradición del Dominio” de los bienes inmuebles y de los demás derechos reales constituidos en él. Del mismo modo, dicha oficina debe dar publicidad de los actos y contratos que trasladan, mudan el dominio de los bienes inmuebles, le imponen gravámenes o limitaciones, o brindan mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que por su naturaleza deben registrarse.

Sobre el particular el artículo 669 del código Civil que dice: “*ARTICULO 669. <CONCEPTO DE DOMINIO>. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella ~~arbitrariamente~~, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.*”, limitando e imposibilitando para quien los adquiere (en el caso de bienes inmuebles), la realización de actos de señor y dueño en los términos del mencionado artículo tales como, constituir una hipoteca, someterlo en prenda general de acreedores, limitarlo con servidumbres o usufructos, o someterlo al régimen de propiedad horizontal; en otras palabras, el derecho de dominio o el derecho de propiedad de un bien inmueble, le permite a su dueño usarlo según la destinación, apropiarse de sus frutos y productos que el mismo origina, y disponer de dicho bien, ya sea para destruirlo, modificarlo o cambiarlo, o si así lo desea para enajenarlo por medio de los mecanismos jurídicos existentes.

En este sentido la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T-465 de 2009, señaló: “*(...) Si una persona figura inscrita en un folio de matrícula como titular del dominio pleno y de la tradición del inmueble se establece que no puede serlo, pasará a figurar como titular de falsa tradición y así se le notificará en el momento en que culmine la actuación administrativa, igualmente, puede suceder que la persona figure como titular de falsa tradición y se convierta en titular de dominio pleno.*”¹

¹ Corte Constitucional en Sentencia T-465 de 2009, MP Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

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

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En Colombia, existen títulos de tenencia sobre predios que en principio, funcionan como un punto de apoyo que permite a los hogares de escasos recursos económicos consolidar paulatinamente los derechos que pesan sobre sus bienes inmuebles, ejemplo de ello, es la anticresis, el comodato, el leasing inmobiliario, la aparcería y el usufructo. No obstante, el dominio o propiedad de un bien inmueble permite a su dueño emplearlo y aprovecharlo según su destinación, y lo faculta además, para apropiarse de los frutos y productos que el mismo bien produce y por consiguiente, le permite disponer de dicho bien como mejor le convenga, bien sea para destruirlo, modificarlo o cambiarlo, y hasta para enajenarlo por medio de los mecanismos legales existentes.

En nuestro país, la propiedad sobre un bien inmueble puede ser individual o tener varios propietarios, conformándose copropiedades o comunidades bajo el amparo de diversas figuras jurídicas, originando en muchos casos una tradición irregular, incompleta o con vicios, que sumados al fenómeno del desplazamiento forzado por causa del conflicto armado, se ven vinculados a procesos de abandono, despojo de tierras por la fuerza y concentración de la misma, adicionalmente la usurpación de la tierra por actores distintos a sus verdaderos propietarios, ha propiciado el predominio de derechos de propiedad no formalizados o debidamente legalizados ante las oficinas de registro sobre predios, habitados por personas que ostentan la calidad de poseedores, ocupantes y tenedores, situación que se refleja habitualmente en población con bajos niveles de educación y recursos, creando títulos de propiedad con falsa tradición, pero con poseedores de buena fe.

En ese orden de ideas, se hace necesario establecer de manera concreta los lineamientos normativos y los criterios procesales, para entender de forma clara la formalización de la propiedad de las tierras ubicadas en zona urbana y en área rural, es por ello que el presente estudio busca además de la articulación de los diferentes actores que intervienen en el saneamiento de la falsa tradición, pretende analizar ¿Cuál es el desarrollo jurídico y los principios básicos que orientan la Falsa Tradición en Colombia?

OBJETIVOS

Objetivo general

Establecer el desarrollo jurídico y los principios básicos que orientan la Falsa Tradición en Colombia.

Objetivos específicos

1. Identificar la regulación normativa de la Falsa Tradición.
2. Definir los principios y características fundamentales de la Falsa Tradición.

METODOLOGÍA

El método que aplicaremos es el deductivo-inductivo, y el analítico, bajo el siguiente entendido:

- **Método deductivo:** Es el que aspira a demostrar en forma interpretativa, mediante la lógica pura, la conclusión en su totalidad a partir de unas premisas, de manera que se garantiza la veracidad de las conclusiones, si no se invalida la lógica aplicada. Se trata del modelo axiomático como el método científico ideal. El método inductivo necesita una condición adicional, su aplicación se considera válida mientras no se encuentre ningún caso que no cumpla el modelo propuesto.
- **Método inductivo:** Es el que crea leyes a partir de la observación de los hechos, mediante la generalización del comportamiento observado; en realidad, lo que realiza es una especie de generalización, sin que por medio de la lógica pueda conseguir una demostración de las citadas leyes o conjunto de conclusiones. Dichas conclusiones podrían ser falsas y, al mismo tiempo, la aplicación parcial efectuada de la lógica podría mantener su validez.
- **Método analítico:** El Método analítico es aquel método de investigación que consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos. El análisis es la observación y examen de un hecho en particular. Es necesario conocer la naturaleza del fenómeno y objeto que se estudia para comprender su esencia. Este método nos permite conocer más del objeto de estudio, con lo cual se puede: explicar, hacer analogías, comprender mejor su comportamiento y establecer nuevas teorías.
- **Investigación exploratoria:** Son las investigaciones que pretenden darnos una visión general, de tipo aproximativo, respecto a una determinada realidad. Este tipo de investigación se realiza especialmente cuando el tema elegido ha sido poco explorado

y reconocido, y cuando más aún, sobre él, es difícil formular hipótesis precisas o de cierta generalidad. Suele surgir también cuando aparece un nuevo fenómeno que por su novedad no admite una descripción sistemática o cuando los recursos del investigador resultan insuficientes para emprender un trabajo más profundo.

Los estudios exploratorios nos sirven para aumentar el grado de familiaridad con fenómenos relativamente desconocidos, obtener información sobre la posibilidad de llevar a cabo una investigación más completa sobre un contexto particular de la vida real, investigar problemas del comportamiento humano que consideren cruciales los profesionales de determinada área, identificar conceptos o variables promisorias, establecer prioridades para investigaciones posteriores o sugerir afirmaciones (postulados) verificables. Esta clase de estudios son comunes en la investigación del comportamiento, sobre todo en situaciones donde hay poca información.

Las preguntas iniciales en este tipo de investigación son: ¿para qué?, ¿cuál es el problema? Y ¿qué se podría investigar?

Los estudios exploratorios en pocas ocasiones constituyen un fin en sí mismos, "por lo general determinan tendencias, identifican relaciones potenciales entre variables y establecen el 'tono' de investigaciones posteriores más rigurosas". Se caracterizan por ser más flexibles en su metodología en comparación con los estudios descriptivos o explicativos, y son más amplios y dispersos que estos otros dos tipos (v.g., buscan observar tantas manifestaciones del fenómeno estudiado como sea posible). Asimismo, implican un mayor "riesgo" y requieren gran paciencia, serenidad y receptividad por parte del investigador.

MARCOS REFERENCIALES

Marco teórico

La falsa tradición en Colombia, es simplemente una inscripción que se realiza en el folio de matrícula inmobiliaria, que se efectúa en favor de una persona por otra que carece de dominio pleno sobre el bien inmueble o que sobre el derecho vendido, le ha realizado acto de transferencia; en este sentido, se consideran como tal los siguientes actos:

- a. La enajenación de cosa ajena, y
- b. La transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita.

En ese orden de ideas, la falsa tradición, se constituye en un tipo de propiedad irregular o anormal que no permite al propietario final, practicar libremente el ejercicio íntegro de su derecho pleno de propiedad, pues dicha adquisición (que inicialmente se encuentra viciada), continúa totalmente viciada para el nuevo propietario y los distintos actos de disposición que este nuevo comprador realice sobre el bien inmueble, no sanan la inconsistencia.

En otras palabras, la persona que compró de buena fe, no tiene por qué soportar la carga de las inconsistencias que recaen sobre el bien inmueble, toda vez que este principio general del derecho, le concede derechos y lo absuelve de responsabilidad frente al bien inmueble adquirido por “Falsa Tradición”. En este sentido es necesario precisar que la característica principal de la Falsa Tradición, es que la persona que ha adquirido el bien inmueble, lo ha comprado bajo el principio de buena fe exenta de culpa (definida en el campo jurídico como sinónimo de lealtad, integridad, honestidad, ausencia de intención dañosa), en armonía con lo dispuesto por el artículo 1603 del Código Civil, según el cual dice: *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.”*

En este sentido, el principio de buena fe está íntimamente relacionado con la creencia sobre la legitimidad de una determinada situación jurídica, según lo consagrado en el artículo 768 del Código Civil el cual señala: *“la creencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de otro vicio”*. La falta de todo título, especialmente en materia inmobiliaria, es una circunstancia jurídica poco común, que por obvias razones no permite presumir la buena fe, sin embargo en una falsa tradición, como se ha mencionado, se cuenta con un título proferido por alguien que obtuvo el bien sin un justo título, por lo que del tercero que adquirió el bien se puede presumir su buena fe.

Si bien es cierto que en nuestro país los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción², el legislador colombiano ante los terribles efectos que genera la Falsa Tradición sobre los bienes que puedan tener los ciudadanos, ha promulgado diferentes dispositivos normativos que ofrecen una solución precisa, oportuna y eficaz a quienes actualmente sufren las terribles consecuencias de una Falsa Tradición, tal como lo es la Ley 1561 de 2012³ que derogó la Ley 1182 de 2008. Por su parte el parágrafo segundo del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, dispone: *“Parágrafo 2º. La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan.”*

No obstante lo anterior, es necesario precisar que la reglamentación Colombiana establece de manera expresa la obligatoriedad de efectuar el correspondiente registro en cierto tipo de negocios jurídicos, pero en realidad a veces nos encontramos con situaciones en las cuales los compradores (que han adquirido de diferentes formas legales) el derecho de dominio, no son reconocidos por la ley como propietarios plenos del bien inmueble objeto del negocio, bien sea por la falta de inscripción de la compra venta ante la oficina de Registro Público, o por vicios de tradición, vulnerando de esta forma el derecho de propiedad.

² Artículo 673 del Código Civil Colombiano

³ Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones

CAPÍTULO I

REGULACIÓN NORMATIVA DE LA FALSA TRADICIÓN

1.1 Marco Constitucional

Para proceder con el estudio de la regulación normativa que reglamenta la Falsa Tradición, es necesario establecer una serie de conceptos normativos y definiciones básicas relativas al derecho constitucional y al derecho civil; en este sentido, la Constitución Política de Colombia, establece en el artículo 13 que: *“El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas a favor de grupos discriminados”*, en este sentido, y con el fin de desarrollar el planteamiento de sus políticas estatales, el gobierno nacional, tiene que establecer una serie de criterios que propendan por la igualdad de los habitantes de nuestro país y sus territorios; para lo cual, es menester tener en cuenta, que nuestro país es primordialmente rural.

En ese orden de ideas, el gobierno nacional ha instituido una serie de programas por medio de los cuales apoyan las gestiones necesarias para regularizar la posesión material de las tierras, ejercida sobre predios o bienes inmuebles cuya propiedad es irregular o se encuentra viciada; dicho apoyo incluye entre otros, los trámites para constituir pertenencias, el saneamiento integral de títulos de bienes inmuebles con falsa tradición, diligencias sobre sucesiones tanto notariales como judiciales, gestiones de escrituración y registro de donaciones y/o compraventas y el registro formal de títulos, incluyendo aquellos que no fueron registrados oportuna y legalmente; exceptuando aquellos predios que se encuentran en zonas de titulación colectiva o que se encuentran en comunidades afrodescendientes e indígenas y las tierras ubicadas en Parques Naturales.

Por su parte el Artículo 58 de la Constitución Política, señala: *“Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes*

posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. (...)” No obstante, en nuestro país (por distintos factores), la tierra productiva no está siendo explotada en la producción de alimentos de en forma adecuada.

Sobre el particular la Corte Constitucional en Sentencia No. C-006-93 manifestó lo siguiente: *“El artículo 58 de la C.P. garantiza la propiedad privada, es decir, la que "actúa en función del lucro monetario directo" (Informe de ponencia sobre la propiedad, Gaceta Constitucional N.º 46, pág. 26) El mismo artículo extiende la tutela constitucional a las formas asociativas y solidarias de propiedad, en las cuales el beneficio para los asociados y miembros de la empresa colectiva no se materializa mediante la distribución de utilidades "sino en el mejoramiento directo de su calidad de vida, bien sea por el uso que hacen de esos bienes y servicios, o por la oportunidad de empleo que les ofrece su esfuerzo solidario.”*⁴

Del mismo modo, el Artículo 64 de la Constitución Política de Colombia, establece: *“Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, (...), con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.”*; dicho precepto normativo, en principio busca, promover el desarrollo económico y social agropecuario de nuestro país, que se encuentra íntimamente ligado a la tenencia segura de la propiedad de la tierra, con el ánimo de crear mejores condiciones de acceso a mercados de crédito a la población rural, reduciendo la pobreza e incentivando su retorno por medio del acceso a la tierra y su tenencia de forma segura, estableciendo un eje para el desarrollo económico del

⁴ Corte Constitucional Sentencia C-006 de 1993, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

hogar, que permita generar bienestar y oportunidades económicas a los pobladores del campo, promoviendo el crecimiento razonable del sector.

No obstante, es importante señalar que no es posible dejar de lado el conflicto armado interno que vive nuestro país, el cual, ha sido propiciado por factores determinantes como la inequidad y la injusticia social (entre clases sociales) y la inadecuada atención a las víctimas del conflicto, forjando en el sector rural, desplazamiento forzado a causa de la violencia, concibiendo despojo y abandono de bienes inmuebles, sobre el particular la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T-025 de 2004, dijo: *“Las autoridades están obligadas por los medios que estimen conducentes – a corregir las visibles desigualdades sociales, a facilitar la inclusión y participación de sectores débiles, marginados y vulnerables de la población en la vida económica y social de la nación, y a estimular un mejoramiento progresivo de las condiciones materiales de existencia de los sectores más deprimidos de la sociedad.”*⁵ De la misma manera, la referida sentencia ordenó a los actores gubernamentales involucrados, la creación de programas de estabilización socioeconómica y adjudicación de tierras y vivienda para familias desplazadas, aplicando programas de reactivación económica, que proporcionen los elementos que permitan a las comunidades que intentan volver a sus lugares de origen para que puedan sobrevivir de manera autónoma, implementando los mecanismos que protegen la propiedad o la posesión de las tierras de las personas desplazadas.⁶

⁵ Corte Constitucional Sentencia T-025 de 2004, Estableció los elementos que confirman la existencia de un estado de cosas inconstitucional respecto de la situación de la población internamente desplazada. En primer lugar, la gravedad de la situación de vulneración de derechos que enfrenta la población desplazada fue expresamente reconocida por el mismo legislador al definir la condición de desplazado, y resaltar la violación masiva de múltiples derechos. En segundo lugar, otro elemento que confirma la existencia de un estado de cosas inconstitucional en materia de desplazamiento forzado, es el elevado volumen de acciones de tutela presentadas por los desplazados para obtener las distintas ayudas y el incremento de las mismas. En tercer lugar, los procesos acumulados en la presente acción de tutela, confirma ese estado de cosas inconstitucional y señalan que la vulneración de los derechos afecta a buena parte de la población desplazada, en múltiples lugares del territorio nacional y que las autoridades han omitido adoptar los correctivos requeridos. En cuarto lugar, la continuación de la vulneración de tales derechos no es imputable a una única entidad. En quinto lugar, la vulneración de los derechos de los desplazados reposa en factores estructurales enunciados en el apartado 6 de esta providencia dentro de los cuales se destaca la falta de correspondencia entre lo que dicen las normas y los medios para cumplirlas, aspecto que adquiere una especial dimensión cuando se mira la insuficiencia de recursos dada la evolución del problema de desplazamiento y se aprecia la magnitud del problema frente a la capacidad institucional para responder oportuna y eficazmente a él. En conclusión, la Corte declarará formalmente la existencia de un estado de cosas inconstitucional relativo a las condiciones de vida de la población internamente desplazada. Por ello, tanto las autoridades nacionales como las territoriales, dentro de la órbita de sus competencias, habrán de adoptar los correctivos que permitan superar tal estado de cosas. MP Dr. Manuel José Cepeda Espinosa

⁶ Sobre el derecho de permanencia en la sentencia T-227 de 1997 dijo la Corte Constitucional, lo siguiente: “Los campesinos tienen derecho a su permanencia en la parcela que poseían, por eso el Incora inició el proceso de adjudicación de tierras, por ello su primer lugar de refugio fue la casa campesina en el municipio. (...) Era un derecho de esas personas a permanecer en paz en su propio

Del mismo modo es necesario aclarar, que los artículos 2, 3, 58 (anteriormente señalado) y 59, la Constitución Política de 1991, establecen el tema de la protección y garantía de la propiedad en Colombia; por su parte los artículos 60 y 64 tratan el tema del acceso a la propiedad, y los artículos 8, 63, 72 y 75 señalan todo lo relacionado con la propiedad estatal.

1.2 Reglamentación civil

El Código Civil Colombiano, instaura una serie de conceptos jurídicos básicos, que son necesarios e importantes al momento de analizar y estudiar la figura jurídica de la Falsa Tradición (caso objeto de estudio); nociones que ilustramos de manera sucinta, así:

Propiedad o dominio: *“El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.”*⁷

La particularidad especial que posee dicha definición, se encuentra establecida en la potestad que tiene el propietario de disponer y gozar de la cosa con total libertad. En este sentido los profesores Arturo Valencia Zea y Álvaro Ortiz Monsalve, en su obra Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo II, puntualizan que: *“La propiedad privada representa el imperio de la libertad, esto es, el dominio más completo de la voluntad sobre las cosas.”* Por su parte y refiriéndose sobre el concepto de propiedad, la Corte Constitucional, señaló: *“Puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una*

hogar, en su propia tierra, algo que ha sido reconocido por las Naciones Unidas en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. (...) Sólo el legislador puede restringir ese derecho de las personas a permanecer o a circular y la restricción sólo puede tener los objetivos allí señalados, es decir, que la ley restrictiva no puede alejarse de los parámetros fijados en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos. (...) Esta doble faz, permanecer y circular, y la única posibilidad restrictiva: Limitación establecida por la Ley, está también recogida en nuestra Constitución Política. (...) Es finalidad del Estado garantizar la efectividad de esos derechos, luego, tratándose de desplazados, a quienes se les afecta su derecho primario a residir en el lugar que deseen dentro de la República, es inhumano a todas luces afectarles también la posibilidad de circular para salvar sus vidas propias y las de sus familiares.” MP. Dr. Alejandro Martínez Caballero

⁷ Artículo 669 del Código Civil

cosa corporal o incorporal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias.”⁸

Del mismo modo y en relación con las características esenciales que determinan el Derecho de Propiedad, la mencionada Corporación (en la referida sentencia)⁹ mencionó entre otras las siguientes:

- i) Es un derecho pleno, porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos;
- ii) Es un derecho exclusivo, en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio;
- iii) Es un derecho perpetuo, en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso;
- iv) Es un derecho autónomo, al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal;
- v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente;
- vi) Es un derecho real, teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas.

Así mismo, la honorable Corte Constitucional en Sentencia T-506 de 1992, señaló a la propiedad como un derecho económico y social, en los siguientes términos: *“La propiedad es un derecho económico y social a la vez. En*

⁸ Corte Constitucional Sentencia C-189/06, MP.

⁹ Ibídem

consecuencia, la posibilidad de considerarlo como derecho fundamental depende de las circunstancias específicas de su ejercicio. De aquí se concluye que tal carácter no puede ser definido en abstracto, sino en cada caso concreto. Sin embargo, esto no significa que tal definición pueda hacerse de manera arbitraria."¹⁰

Es decir, que el derecho de dominio o propiedad, es aquel derecho real que se tiene sobre cosas físicas o materiales, intangibles o inmateriales y sobre la producción de nuestro intelecto, como son los derechos de autor, que se pueden gozar y disponer de ellas de manera libre, siempre y cuando dicha disposición no sea contra la ley o en contra un derecho de otra persona.

La Corte Constitucional de manera puntual ha indicado en cuanto a lo preceptuado en el Código Civil lo siguiente: Partiendo de la definición legal, consagra en el art 669 del C.C que define la propiedad en los siguientes términos: *"El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad". El artículo siguiente completa la definición, al preceptuar que "sobre las cosas incorporales hay también una especie de propiedad. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo."*¹¹

Bienes públicos y de uso público: Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.¹²

¹⁰ Corte Constitucional Sentencia T-506 de 1992, MP. Dr. Ciro Angarita Barón

¹¹ Corte Constitucional Sentencia C-006 de 1993, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

¹² Artículo 674 del Código Civil

Sobre esta clase de bienes no es posible efectuar ningún tipo de transacción comercial, toda vez que dichos bienes se encuentran protegidos constitucionalmente, en este sentido el artículo 63 de la Constitución Política, determina: *“Artículo 63. Los bienes de uso público, los parques 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.”*

Bienes baldíos: Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.¹³ Son bienes baldíos aquellos que están ubicados en territorio nacional que no tienen dueño, y aquellos bienes que son de uso público pertenecientes al estado, pero su uso y su disfrute pertenece a todos los ciudadanos de país (ejemplo: los parques, las calles, las plazas). Sobre el particular la Corte Constitucional dijo: *“Los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley.”*¹⁴

En este sentido es necesario aclarar, que los Bienes Baldíos, son aquellos que jamás han pertenecido a una persona (las selvas y lugares donde no ha entrado el hombre), y los Bienes Vacantes, son aquellos bienes inmuebles que alguna vez estuvieron bajo el dominio de alguna persona y que actualmente no tienen dueño conocido.¹⁵

¹³ Artículo 675 del Código Civil

¹⁴ Corte Constitucional Sentencia C-595/95, MP. Dr. Carlos Gaviria Díaz

¹⁵ En zonas urbanas se encuentran regulados los bienes fiscales, incluyendo los baldíos urbanos y los ejidos. El dominio que los entes municipales ejercen sobre los “baldíos urbanos” tiene su origen en la Ley 137 de 1959 y, en lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997. A partir de la entrada en vigencia de esta ley los baldíos pierden esa calidad y se convierten en bienes fiscales de propiedad de los municipios, siempre y cuando se destinen a vivienda de interés social de acuerdo con las Leyes 9ª de 1989, 3ª de 1991 y 388 de 1997. Por su parte la Ley 9 de 1989, artículo 58, ordena a las entidades públicas del orden nacional ceder a título gratuito los inmuebles fiscales que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, antes del 28 de julio de 1988. La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectúa a favor de los ocupantes. Las demás entidades públicas pueden efectuar la cesión en los mismos términos. Posteriormente, la Ley 388 de 1997 en el artículo 95 dispuso que las cesiones se efectúen por resolución administrativa que se debe inscribir en el registro público inmobiliario.

Mera tenencia: Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.¹⁶ El referido artículo establece, que la mera tenencia se reduce a la detentación que tiene una persona sobre una cosa a nombre del dueño. En este caso, el individuo reconoce un dominio ajeno, toda vez que dicha relación se deriva de un contrato. Además, el artículo 777 del Código Civil, determina, que el simple paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

Posesión: La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.¹⁷

Sobre el particular la honorable Corte Constitucional en Sentencia T-518 de 2003 determinó: *“La posesión es “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”. De aquí se desprenden sus dos elementos esenciales: el corpus y el animus. El corpus es el cuerpo de la posesión, esto es el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre. El animus, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse “como señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende.”*¹⁸

A la luz del artículo 762 del Código Civil, se observa que el simple concepto de Posesión, hace referencia a aquellas relaciones materiales que conciernen al

¹⁶ Artículo 775 del Código Civil

¹⁷ Artículo 762 del Código Civil

¹⁸ Corte Constitucional en Sentencia T-518 de 2003, del mismo modo estableció: Tanto la posesión como la mera tenencia pueden probarse con los medios ordinarios y, en general, con cualesquiera medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez. En forma particular el Art. 981 del Código Civil establece que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión. MP. Dr. Jaime Araújo Rentería

ejercicio de la posesión en nombre propio, es decir con el “ánimo de señor y dueño”, concepto, que difiere de manera tajante con el significado de Mera Tenencia (artículo 775 Código Civil), que corresponde a aquella acción que se ejerce sobre una cosa, “no como dueño, sino en nombre o en lugar de ese dueño”, reconociendo un derecho superior que tiene otra persona sobre la cosa.

Del mismo modo, la Corte Constitucional en sentencia T-078 de 1993, señala que la posesión es un derecho fundamental y por ende puede ser protegido por la acción de tutela.

El artículo 764 del Código Civil, establece los tipos de posesión, señalando que ésta puede ser regular o irregular.

- **Posesión Regular:** Es la que procede de un justo título y que ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Es decir, es aquella que se adquirió por medios legítimos, libre de fraudes y libre de vicios.¹⁹
- **Posesión irregular:** Es aquella que se deriva de la mala fe y por ende tiene un Título No Justo, a dicho poseedor se le denomina poseedor de mala fe o poseedor irregular.²⁰

¹⁹ Código Civil, Artículo 768. BUENA FE EN LA POSESIÓN. La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.

Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe.

Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

²⁰ ARTICULO 766. TÍTULOS NO JUSTOS. No es justo título:

1o.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.

2o.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.

3o.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido.

4o.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc. (Inciso derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Sin embargo, al heredero putativo a quien por decreto judicial se haya dado la posesión efectiva, servirá de justo título el decreto; como al legatario putativo el correspondiente acto testamentario, que haya sido judicialmente reconocido.)

De acuerdo con lo anterior y conforme lo dispone el referido artículo 764 del Código Civil, una persona puede ser (por consiguiente), poseedor regular y poseedor de mala fe (como viceversa); el poseedor de buena fe, del mismo modo puede ser poseedor irregular. Del mismo modo dicho artículo precisa, que si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición; la posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

Según la ley se define como “constitutivo o traslativo de dominio”, entre ellos están las figuras jurídicas como la prescripción, la accesión y la ocupación. El concepto de traslativo de dominio, implica la transferencia de un fenómeno jurídico como lo es una venta, o cualquier acto entre vivos tipificado por el artículo 765 Código civil, que dice: “*ARTICULO 765. JUSTO TITULO. El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.*”

Para finalizar, precisamos que existen en nuestro ordenamiento jurídico dos clases de Posesión, la Originaria y la Derivativa, a saber:

- **Posesión Originaria:** Es aquella que se efectúa cuando el adquirente toma posesión de una cosa sin el consentimiento de su poseedor anterior y se constituye con la intervención de la voluntad del adquirente (acto unilateral y real).

- **Posesión Derivativa:** Cuando la posesión del adquirente se basa en la posesión que detentaba un poseedor anterior (causante o transmitente)

Título y modo:

- **Título:** El título, es el hecho generador de obligaciones o la simple ley que faculta a una persona para adquirir el derecho real de un bien de forma directa, en otras palabras, el título, es el contrato que concede a una persona el derecho de que se le realice la transmisión de un derecho, bien sea que dicho contrato se denomine: compraventa, usufructo, comodato, etc.

- **Modo:** El modo por su parte, es la manera de ejercitar dicho título para adquirir el correspondiente derecho real, en consecuencia, el modo (es la forma en que el derecho que se ha obtenido) en virtud, de un contrato que finalmente llegue a formar parte de la órbita patrimonial de las personas, los modos están determinados por la ley: Prescripción, Accesión, Sucesión por causa de muerte, Tradición y Ocupación (artículo 673 del Código Civil).

Ahora bien, con el fin efectuar la tradición de éstos (modos) establecida en el artículo 756 del Código Civil, es imperativo, el registro del título de la propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones).

Buena fe: El artículo 83 de la Constitución Política, señala: *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”* En armonía con lo dispuesto en el artículo 768 del Código Civil, que dice: *“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.”*

En este sentido la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-544 de 1994, dijo: *"La buena fe, como principio general que es, no requiere consagración normativa, pero se hace aquí explícita su presunción respecto de los particulares en razón de la situación de inferioridad en que ellos se encuentran frente a las autoridades públicas y como mandato para éstas en el sentido de mirar al administrado primeramente como el destinatario de una actividad de servicio. Este mandato, que por evidente parecería innecesario, estaría orientado a combatir ese mundo absurdo de la burocracia, en el cual se invierten los principios y en el cual, para poner un ejemplo, no basta con la presencia física del interesado para recibir una pensión, sino que es necesario un certificado de autoridad que acredite su supervivencia, el cual, en ocasiones, tiene mayor valor que la presentación personal"* (Gaceta Constitucional No. 19. Ponentes: Dr. Álvaro Gómez Hurtado y Juan Carlos Esguerra Potocarrero. Página 3)²¹

Modos de adquirir el dominio²²: Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Sobre dichos modos nos referiremos brevemente de algunos de ellos en los siguientes términos:

- **Ocupación**: Artículo 685: “Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no Pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional”, en otras palabras, la Ocupación, es el modo de adquirir la propiedad de cosas que o pertenecen a nadie, por medio de la sujeción o aprehensión real y material de las mismas. A continuación, señalamos las características más importantes de la Ocupación:
 - Que la cosa carezca de dueño, es decir:
 - Que jamás ha estado sometida a dominio (fauna silvestre y pesca)

²¹ Corte Constitucional en Sentencia C-544 de 1994, MP. Jorge Arango Mejía

²² Artículo 673 del Código Civil

- Sobre la cosa se ha ejercido algún dominio y se desconoce al dueño (tesoro)
 - Cando las cosas están en abandono (monedas que se arrojan)
 - La aprehensión material de la cosa
 - La aprehensión debe ser intencional
 - Que la cosa no pertenezca a nadie (ningún inmueble puede adquirirse mediante ocupación)
 - La ocupación procede sobre cosas muebles
- **Accesión:** Artículo 713: “La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles.”

Para que exista esta figura jurídica, debe provocarse una adherencia o incorporación de una cosa a otra, de tal manera que no pueda separarse de ella sin que sufra detrimento. Las dos cosas que se unen (creando una nueva unidad), deben pertenecer a diferentes dueños (una cosa principal y la otra accesoria); nuestro Código Civil define cuatro clases de accesiones, la accesión natural a inmuebles (por obras de la naturaleza), la accesión industrial a inmuebles (edificaciones y plantaciones), la accesión de muebles a muebles (unión de varias cosas muebles), y la famosa especificación (materia perteneciente a otra).

- **Tradición:** El Código Civil Colombiano, define en su artículo 740 la figura jurídica de la Tradición como: *“El modo de adquirir el dominio de las cosas consistente en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, existiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del Dominio se extiende a todos los Derechos reales”*; esto significa que la tradición opera sobre todas las obligaciones de dar, cualquiera que sea su fuente.

Para que exista la tradición tienen que confluir las voluntades de dos personas, una llamada tradente y el otro adquiriente, el artículo 741 de la misma codificación dice: *“Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.*

Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios o sus representantes legales. En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal. La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o a el respectivo mandante” La tradición consiste en la entrega o traspaso de una cosa entre dos personas, una con el ánimo de adquirir y la otra con el ánimo de transmitir el dominio y los demás derechos reales en virtud de un contrato jurídico.

En este sentido la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 21 de septiembre de 1953, dijo: *“Resulta esencial e indispensable para la validez de la tradición, la preexistencia de un título de dominio, siquiera sea putativo, que contenga una obligación de dar y no solamente de prestar, pues con esta última no se hace Tradición de dominio.”*²³

La tradición, es simplemente un modo de adquirir el dominio de una cosa; la entrega, es sencillamente un elemento de la tradición. En ese orden de ideas, es necesario precisar, que toda tradición se convierte en una entrega, pero no toda entrega, es necesariamente una tradición. Cuando la entrega, se realiza en virtud de una obligación de dar, es tradición; pero cuando se efectúa en virtud de otra clase de obligaciones, es simple una entrega. Sobre el particular el artículo 753 del Código Civil establece: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de*

²³ Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 21 de septiembre de 1953, (Gaceta Judicial tomo LXXIV, página 543)

usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.”

La tradición, se realiza mediante la ejecución de diversos negocios o actos jurídicos dispositivos o de enajenación. Entre los modos de adquirir derechos reales, la tradición es quizás la figura jurídica más relevante y con mayor frecuencia de aplicación por los ciudadanos, toda vez que día a día se realizan transacciones y operaciones de compra y venta de bienes o servicios, cuya consecuencia directa es la tradición y por lo tanto, es el modo más habitual de adquirir el dominio de un bien inmueble.

Compraventa²⁴: Es un contrato jurídico mediante el cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. En este sentido el artículo 756 del Código Civil determina: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.”*, la venta se perfecciona cuando las partes han convenido en cuanto a la cosa y el precio.²⁵ Por su parte el artículo 905 del Código de Comercio establece que *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero, el dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”*

De lo anterior se puede colegir, que el contrato de Compraventa es, eminentemente consensual, toda vez que se perfecciona mediante el acuerdo de voluntades sobre de la cosa vendida y su precio; pero si se trata de la venta de un bien inmueble, es necesario cumplir con otros requisitos establecidos en la Ley.

²⁴ Artículo 1849 del Código Civil

²⁵ ARTICULO 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

1.3 Marco normativo de la falsa tradición

La Falsa Tradición, es una inscripción que se hace en el folio de matrícula inmobiliaria a favor de una persona, a quien otra (que carece de dominio pleno sobre el bien o el derecho vendido), le ha efectuado un acto de transferencia como la enajenación de cosa ajena, o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita. A esta situación debe sumarse que anteriormente muchos de los folios de matrícula inmobiliaria, se elaboraban en diferentes tipos de cartulinas, y en su primera anotación individualizaban un derecho adquirido en principio como pleno, pero eran en realidad, eran derechos incompletos o irregulares, como por ejemplo los derechos herenciales o aquellos derivados de la posesión, en este sentido y a partir de la Resolución 1695 de 2001, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, la denominó como “Falsa Tradición”. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia SC16426-2015 del 27 de noviembre de 2015, manifestó: *“la falsa tradición es la inscripción que se hace a favor de una persona a quien otra, que carece de dominio sobre el bien, le ha hecho acto de transferencia. Son tres actos que conllevan la falsa tradición: a) enajenación de cosa ajena b) transferencia de derecho sin antecedente propio, y c) posesión inscrita.”*²⁶

Es decir, que la falsa tradición, es una especie de propiedad irregular, que no permite al propietario actual realizar el ejercicio íntegro de su derecho de propiedad o dominio, pues la adquisición se encuentra viciada desde el comienzo y continúa viciada para el nuevo propietario y los diferentes actos que el segundo “propietario” realice, no sanean dicha irregularidad. En este sentido la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T-465 de 2009, señaló: *“(…) Si una persona figura inscrita en un folio de matrícula como titular del dominio pleno y de la tradición del inmueble se establece que no puede serlo, pasará a figurar como titular de falsa tradición y así se le notificará en el momento en que culmine*

²⁶ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia SC16426-2015 del 27 de noviembre de 2015, MP Dr. Ariel Salazar Ramírez

la actuación administrativa, igualmente, puede suceder que la persona figure como titular de falsa tradición y se convierta en titular de dominio pleno.”²⁷

Por otra parte, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil²⁸, manifestó: “Caso típico o clásico de la confusión o sinonimia, dice la doctrina, lo constituye el artículo 753 del Código Civil, en el cual se “habla de tradición, cuando, con todo rigor, se ha debido hablar de pseudotradición, falsa tradición, presunta tradición, pretendida tradición o simplemente entrega, por cuanto una tradición en que el tradente carezca del dominio es nula y degenera en una genuina entrega (véase el art.1501 colon 2º). La norma en comento (el art.753) dispone que tal tradición da al adquirente, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía”. Este derecho no nace de la tradición (hay tradiciones que se perfeccionan con una entrega ficticia, simbólica o solemne que no pueden conferir el derecho de ganar por la prescripción el dominio porque nunca puede haber ésta sin la posesión y, mientras no haya entrega material, no podrá darse posesión alguna) sino de la entrega. Por consiguiente, pseudotradición, falsa tradición, presunta tradición, pretendida tradición, tradición nula por carecer el tradente del dominio y entrega son expresiones equivalentes”

Tal como se detalló en páginas anteriores (el legislador colombiano), estableció una serie de conceptos básicos que forman parte del análisis normativo de la Falsa Tradición en nuestro país, en este sentido y con el fin de estudiar la Ley 1182 de 2008 (por medio de la cual se establece un proceso especial para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble), la Ley 1183 de 2008 (por medio de la cual se asignan unas funciones a los notarios) y la Ley 1561 de 2012 (por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones), es necesario retrotraernos a la figura jurídica de la posesión (conocida como un derecho real

²⁷ Corte Constitucional en Sentencia T-465 de 2009, MP Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

²⁸ Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, Sentencia del 16 de abril de 2008, 00050-01, MP Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar

provisional), que permite, mediante la prescripción adquisitiva, obtener la adquisición de dominio o de otro derecho real sobre un bien inmueble.

En efecto, es necesario precisar, que no hay prescripción, si antes no ocurrió una posesión previa del bien inmueble en forma pacífica, quieta, continua (ininterrumpida) y por efectos del tiempo (cumpliendo los términos establecidos en la ley). En este sentido, recordamos que en nuestro país, se requiere de tres años de posesión regular para bienes muebles y cinco años de posesión regular para bienes inmuebles, es lo que se conoce como la prescripción ordinaria, conforme lo dispone el artículo 2529 del Código Civil modificado por el artículo 4 de la Ley 791 de 2002²⁹; por otra parte se requiere del término de diez años de posesión irregular sobre un bien mueble o un bien inmueble, que conducen a lo que comúnmente se conoce como la prescripción extraordinaria, establecida en el artículo 2532 Código Civil modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002; en resumidas cuentas, con la prescripción adquisitiva de dominio, el derecho real precario o provisional: posesión, se convierte en un derecho real definitivo: propiedad.³⁰

Por su parte y con la expedición de la Ley 1183 de 2008, en Colombia se introdujeron importantes cambios respecto de la declaración de pertenencia que deben hacer los poseedores de una Vivienda de Interés Social (VIS). En este sentido es necesario precisar que la Corte Constitucional manifestó: *“el proceso de declaración de pertenencia de bienes inmuebles destinados a la vivienda de interés social cumple una función social en cuanto permite que las persona de escasos recursos tengan certeza sobre los derechos de propiedad que pue- den ejercer sobre el inmueble en el cual habitan”*.³¹ Por medio de la referida ley, se consiente gestionar y efectuar ante notario público la inscripción de la

²⁹ ARTICULO 2529. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA. Modificado por el art. 4, Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente: El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces.

³⁰ De conformidad con el principio de retroactividad de la prescripción (en armonía con la doctrina y la jurisprudencia), el poseedor adquiere el derecho real desde el primer día del comienzo de la posesión (fecha en la cual, empezó a correr el término de la prescripción). De este modo, una vez el término de posesión exigido por la ley expira, se puede reconocer judicialmente el derecho de propiedad, contando desde el día en que se inició a correr el término mismo. Este principio de retroactividad, no consagrado expresamente por ningún artículo del Código Civil, ha sido inferido por la doctrina y la jurisprudencia del numeral 1 del artículo 1792 del Código Civil. Claro está, que el poseedor puede agregar a su propia posesión la posesión de su causante, cumpliendo los requisitos establecidos en la ley (artículos 778 y 2521 del Código Civil)

³¹ Corte Constitucional, Sentencia C-078 de 2006, MP. Dr. Manuel José Cepeda.

declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes inmuebles, para quedar habilitados y adquirir su dominio por prescripción ordinaria.

En forma general podríamos especular (sin ánimo de ser pretenciosos), que el objetivo principal de la Ley 1183 de 2008, es aproximar a las clases sociales menos favorecidas la ayuda del derecho patrimonial más transcendental que existe para una familia: “la propiedad privada o el dominio”, específicamente en relación con las viviendas de interés social (VIS). Para ello, la referida ley ofrece un ligero proceso notarial de inscripción de la posesión regular, situación que se puede evidenciar en el informe de ponencia mismo: *“facilitar la constitución de poseedores regulares de los inmuebles de estratos 1 y 2 a través de un trámite expedito ante notario, con el fin de generar para estos ciudadanos la aptitud jurídica para adquirir el dominio a través del modo de prescripción adquisitiva ordinaria”*.³²

De otra parte y de un modo mucho más ambicioso, el legislador también se ha ocupado del pequeño inmueble agrario. En efecto, en la Ley 1182 de 2008, se establece una institución jurídico procesal especial denominado “declaración de pertenencia”, dado a los poseedores de bienes inmuebles ubicados en zonas urbanas no superiores a media hectárea y a bienes inmuebles ubicados en áreas rurales, no superiores a diez hectáreas. La competencia para llevar a cabo estos procesos especiales fue delegada a los jueces civiles y promiscuos municipales, en efecto, el artículo 4º de la Ley 1182, dispone: *“quien tenga título o títulos registrados que se enmarquen en la llamada falsa tradición, al tenor del artículo 7º del Decreto-Ley 1250 de 1970 podrá, mediante abogado inscrito, presentar demanda por escrito ante el juez civil o promiscuo municipal, correspondiente a la ubicación del*

³² Informe de ponencia para el segundo debate (Proyecto de Ley 219 de 2007), Cámara— 68 de 2006 Senado, ponentes: Dr. Edgar Gómez R; Dr. Germán Varón C.; Dra. Rosmery Martínez R. y Dr. Germán Navas T. En la Ley 1183 de 2008, sobre la declaración de la posesión regular por parte de los notarios públicos, se aclara lo siguiente: artículo 1 (ídem). *“Los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estratos uno y dos que carezcan de título inscrito, podrán solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria, de acuerdo con la ley y en los términos y plazos señalados por la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social, VIS”*. Por lo demás, recuérdese que los artículos 10, 11, 12, 13 y 14 de la Ley 1183 de 2008, relacionados con la ambiciosa declaración de pertenencia notarial de los poseedores de vivienda VIS, fueron declarados inexecutable por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1159 de 2008, MP. Dr. Jaime Araújo Rentería.

inmueble, para que, previa inspección al inmueble, sanee su titulación por providencia debidamente motivada, la cual en firme, será inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, como modo de adquirir.”

Los beneficios incorporados en las Leyes 1182 y 1183 de 2008, se encuentran íntimamente relacionados (de forma directa o indirecta), con el reconocimiento de la prescripción adquisitiva de dominio. En la primera ley, vemos como se ofrece un proceso “especial de declaración de pertenencia” a aquellos poseedores del pequeño predio rural, en este sentido, el artículo primero de la referida ley señala: *“Artículo 1°. Objeto. Podrán sanearse, por medio del proceso especial establecido en la presente ley, los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, de aquellos poseedores de bienes inmuebles cuya extensión en el sector urbano no sea superior a media hectárea y en el sector rural no sea superior a diez (10) hectáreas, siempre y cuando su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato y no esté destinado a cultivos ilícitos o haya sido adquirido como resultado de dichas actividades.”* Y en la segunda ley, se evidencia que los poseedores irregulares de vivienda de interés social (VIS), podrán ser acreditados como poseedores regulares (que pueden acceder a la prescripción ordinaria), una vez dichos poseedores efectúen la correspondiente inscripción de declaración (en calidad de poseedores regulares) ante notario público. Sobre el particular el artículo primero de la mencionada ley señala: *“Artículo 1°. Declaración de la posesión regular. Los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estratos uno y dos que carezcan de título inscrito, podrán solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria, de acuerdo con la ley y en los términos y plazos señalados por la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social, VIS. En caso de presentarse oposición durante cualquier etapa de la actuación ante el notario, se ordenará el archivo de las diligencias”*

En ese orden de ideas, en dichas leyes parece identificarse la posesión regular de un bien inmueble con posesión inscrita; con una clara tendencia de los operadores jurídicos a

“redimir” la aparentemente posesión inscrita de bienes inmuebles. Especialmente en los términos de las mencionadas leyes (1182 y 1183 de 2008), se requiere que la posesión regular de bienes inmuebles posea un reconocimiento registral.

Dicho en términos coloquiales, quien compró de buena fe no tiene por qué sobrellevar la imposición de irregularidades que recaen sobre el bien inmueble, toda vez que este principio general del derecho, le otorga derechos y lo exime de responsabilidad frente al bien adquirido por falsa tradición. En este sentido, es necesario tener en cuenta que una de las características principales de la falsa tradición, es que quien ha adquirido el bien inmueble, lo ha hecho bajo los principios rectores de “la buena fe exenta de culpa”, definida en el campo jurídico como sinónimo de honradez, integridad, y rectitud, con ausencia total de intención dañosa, en correlación con el artículo 1603 del Código Civil, según el cual todos los contratos deben ejecutarse de buena fe. En este sentido, la buena fe se encierra íntimamente relacionada con la creencia sobre la legitimidad de una terminante situación jurídica, conforme lo dispone en el artículo 768 del Código Civil como “*la creencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de otro vicio*”.

Del mismo modo, es necesario precisar que la Ley 1561 de 2012 (que derogó la Ley 1182 de 2008) y cuyo principal propósito ha sido el de promover el acceso de la propiedad por medio de un proceso especial, que establece una competencia privativa a los jueces municipales, y no al INCODER, para “*(...) otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles (...)*”³³

Así mismo, el artículo 2 de la Ley 1561 de 2012 autoriza al juez para otorgar título de propiedad a en los siguientes términos “*(...) quien tenga título registrado a su nombre con*

³³ Artículo 1 de la Ley 1561 de 2012 (por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones

inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley (...)”

La posesión inscrita está prevista en la normatividad, en este sentido el artículo 789 del Código Civil nos informa cuándo cesa la posesión inscrita³⁴; igualmente, en el artículo 7º del Decreto 1250 de 1970 se determina que vicisitudes como la tradición de la cosa ajena o tradición fallida, que dan lugar a la posesión regular (Arts. 752 y 753 C.C.col.), se inscriben como falsas tradiciones.

³⁴ ARTICULO 789. CESACIÓN DE LA POSESIÓN INSCRITA. Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS Y CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DE LA FALSA TRADICIÓN

2.1 Requisitos generales

La falta de título o la irregularidad del mismo, especialmente en materia de bienes raíces, es un evento jurídico poco común, que por en principio no permite presumir la buena fe exenta de culpa, no obstante, en una falsa tradición, se cuenta un título proferido por alguien que alguna vez obtuvo el bien inmueble sin justo título, por lo cual podemos inferir que ese nuevo tercero que adquirió el bien inmueble en tales circunstancias, se puede presumir que obró con buena fe. Es por eso, que la normatividad que rige este tipo de situaciones jurídicas anormales determina, que la última persona que adquirió el bien inmueble, merece gozar la total disponibilidad del predio y que se le solucione por supuesto, la situación jurídica irregular que posee el bien inmueble, toda vez que el adquiriente lo hizo totalmente convencido de cumplir con el lleno de requisitos normativos que pesan sobre dicha figura y que por motivos ajenos a su responsabilidad, dicho bien inmueble posee una irregularidad o un vicio de forma, que se desprende o se origina en la manera como se transmitió el derecho de dominio que debe ejercerse en este tipo de negocios jurídicos, hecho que ha generado que sobre dicho terreno exista una “falsa tradición”, es decir, que en la celebración del contrato se cumple en principio con los concerniente al título, pero de ninguna manera con el modo.

En este sentido, el legislador colombiano estableció una serie de normas, procedimientos legales e instituciones jurídicas, enfocadas a obtener la propiedad privada en zona rural, que permite, por una parte efectuar el saneamiento de ciertas situaciones jurídicas irregulares o imperfectas de posesión material de bienes inmuebles sometidos al régimen de la falsa tradición, y por otra, el otorgamiento especial de un título constitutivo de propiedad, que realmente corresponda a la forma

de propiedad plena que se trate, bien sea de origen público o privado, garantizando la seguridad jurídica de los derechos que recaen sobre un determinado bien inmueble, que permita favorecer el desarrollo sostenible de una familia y prevenir el abandono de predios por desplazamiento forzado.

En ese orden de ideas y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1561 de 2012, que derogó la Ley 1182 de 2008 (por medio de la cual se establece un proceso especial para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble), dice: *“Artículo 1°. Objeto. El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles”*, una persona que se halle como poseedora de un bien inmueble y que el dominio de dicho bien inmueble se encuentre bajo la figura jurídica de “la falsa tradición”, dicha persona podrá formalizar la propiedad del predio, a través los procedimientos y requisitos establecidos en dicha ley.

En este sentido, es necesario precisar que la el artículo segundo de la precitada ley, establece con claridad los sujetos a los cuales se encuentra dirigido el derecho, al señalar que el título de propiedad se otorgará a las personas que demuestren la posesión material sobre un determinado bien inmueble ubicado en zona urbana o en área rural y que lógicamente cumpla con los requisitos establecidos en la ley, que posean título registrado a su nombre con la inscripción de falsa tradición, obtenida bajo los parámetros de la enajenación de cosa ajena, o la transferencia de un derecho irregular o incompleto o que carezca de antecedente propio conforme lo dispone la ley registral, lo saneará con el cumplimiento de los requisitos.³⁵

³⁵ Artículo 2°. Sujetos del derecho. Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley.

Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.

Ahora bien, conforme lo disponen los artículos tercero y cuarto de la Ley 1561 de 2012, existen una serie de requisitos adicionales para aquellas personas que poseen bienes inmuebles en zona urbana o en área rural y que desean acceder al título de propiedad por medio del mecanismo establecido en la precitada norma, así:

- **Poseedores Rurales³⁶:** Serán aquellos que demuestren la posesión material del bien inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida por un término de 5 años para posesiones regulares, y un periodo de 10 años para posesiones irregulares, y para aquellos bienes inmuebles ubicados en zona rural de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF).³⁷
- **Poseedores Urbanos³⁸:** Dichas personas deberán demostrar que tienen la posesión material del bien inmueble en los términos establecidos en la ley relativos a la prescripción adquisitiva de dominio (ordinaria o extraordinaria), cuyo avalúo catastral no supere los 250 SMLMV, si el predio no cuenta con avalúo catastral se tendrá en cuenta su valor comercial el cual no debe superar dicho valor. No

Parágrafo. Si uno de los cónyuges con sociedad conyugal vigente o compañeros permanentes con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, accede al proceso especial previsto en la presente ley, el juez proferirá el fallo a favor de ambos cónyuges o compañeros permanentes

³⁶ Ley 1561 de 2012, Artículo 3°. Poseedores de inmuebles rurales. Quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.

Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.

³⁷ Unidad Agrícola Familiar (UAF), es la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión permite, con su proyecto productivo y tecnología adecuada, generar como mínimo dos salarios mínimos legales mensuales vigentes. Además, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un capital que contribuya a la formación de su patrimonio.
www.incoder.gov.co/contenido/contenido.aspx?catID=2195&conID=1663

³⁸ Ley 1561 de 2012, Artículo 4°. Poseedores de inmuebles urbanos. Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, 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 (250 smmlv).

En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smmlv).

Parágrafo. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

obstante, la declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción³⁹ establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

De acuerdo con lo anterior expuesto puntualizamos, que quien procure obtener el título de propiedad de un bien inmueble y pretenda conseguir el saneamiento de la falsa tradición, deberá en principio contar con el respectivo título registrado a su nombre, con la pertinente inscripción que conlleve la denominada falsa tradición.

2.2 Requisitos especiales

Presupuestos procesales

Los poseedores materiales de predios (ubicados en áreas urbanas o rurales), que pretendan sanear el título de propiedad deberán adelantar adicionalmente el proceso verbal especial, que se encuentra debidamente regulado en los artículos 5 y 6 de la Ley 1561 de 2012, proceso que se adelantará bajo los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial, precisando que en lo no regulado por la mencionada ley, se aplicarán las disposiciones previstas en el proceso verbal de declaración de pertenencia trámite reglamentado por el artículo 375 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012); el referido proceso, tendrá una duración máxima de un año contado a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda.

Respecto de la aplicación del proceso verbal especial previsto en el Código General del Proceso, el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012 estableció los siguientes requisitos:

³⁹ Código Civil, ARTICULO 2512. DEFINICIÓN DE PRESCRIPCIÓN. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, restricciones contenidas en los artículos 63 y 72 de la Constitución Política de Colombia, relacionados con la imprescriptibilidad de los bienes de uso público y fiscales, de los parques naturales, de las tierras comunales de grupos étnicos, de las tierras que hacen parte del patrimonio cultural y arqueológico de la Nación y formen parte de la identidad nacional.⁴⁰
2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley.
3. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.
4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:
 - a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial
 - b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.
 - c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

⁴⁰ Se debe tener en cuenta que el estado es propietario de los recursos naturales no renovables sin perjuicio de los derechos adquiridos y perfeccionados con arreglo a las leyes preexistentes. Los terrenos que hagan parte del patrimonio cultural de la nación patrimonio arqueológico y bienes culturales que formen parte de la identidad nacional.

- d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.
5. Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.
 6. Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación.
 7. Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997.
 8. Que no esté destinado a actividades ilícitas.

Juez competente

El juez competente para adelantar el proceso de formalización de la titulación por medio del proceso verbal especial (previsto en la Ley 1561 de 2012), será el Juez Civil Municipal (en primera instancia), del lugar donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles objeto del trámite. Dentro de este procedimiento, el Juez Civil Municipal, gozará las siguientes facultades especiales:

- i) Acceder de manera permanente, ágil y oportuna, a los registros y bases de datos de que trata el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012 (Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio, los informes de inmuebles de los Comités Locales de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, la información administrada por el INCODER, IGAC o la autoridad catastral correspondiente, la Fiscalía General de la Nación y RUPTA),

con el fin de verificar la situación del inmueble objeto del presente proceso o para suplir cualquier deficiencia de la demanda, sus anexos o requisitos.

- ii) Decidir el fondo de lo controvertido y probado, siempre que esté relacionado con el objeto de la litis.
- iii) Desechar actuaciones y diligencias inútiles y rechazar solicitudes, incidentes y pruebas improcedentes o inconducentes, recursos que no estén legalmente autorizados y todo medio de carácter dilatorio.
- iv) Precaver, cuando tome medidas con relación a un inmueble, riesgos consiguientes de paralización de la explotación del mismo y de daños y pérdidas de cosechas o de otros bienes agrarios.
- v) Todos los mecanismos para evitar que se desvirtúen los fines y principios establecidos en esta ley, en especial, la igualdad real de las partes, la gratuidad de la justicia, la simplicidad en los trámites, la celeridad de los procesos, la oficiosidad, la inmediación, la sana crítica, la concentración de la prueba y el debido proceso.
- vi) Verificar que el inmueble no esté destinado a actividad ilícita, ni se encuentre sometido al proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011.

Demanda y sus anexos⁴¹

La demanda deberá contener los requisitos previstos en el estatuto general de procedimiento vigente, manifestando además que el bien inmueble sometido a dicho proceso de saneamiento de la falsa tradición, no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012 (numerales 1, y 3 al 8). En este sentido, es importante determinar si en el hogar que solicita el procedimiento se encuentra la existencia de algún vínculo matrimonial que posea sociedad conyugal vigente, o la presencia de una unión marital de hecho que cuente con sociedad patrimonial legalmente declarada o por lo menos reconocida, de ser así, el hogar deberá aportar la prueba del estado civil del demandante, donde se registre datos completos del cónyuge o compañero

⁴¹ Todo lo relacionado con el tema de la demanda se encuentra establecido en los artículos 10 al 16 de la Ley 1561 de 2012.

permanente, con el fin que el Juez de conocimiento de entera aplicación a la directriz contenida en el parágrafo del artículo 2 de esta ley, que dice: *“Parágrafo. Si uno de los cónyuges con sociedad conyugal vigente o compañeros permanentes con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, accede al proceso especial previsto en la presente ley, el juez proferirá el fallo a favor de ambos cónyuges o compañeros permanentes”*, declaraciones todas hechas bajo la gravedad de juramento.

Por otra parte y adicional a los anexos previstos en el Código General del Proceso, la demanda debe ir acompañada de los siguientes documentos, que se constituyen en elementos probatorios, así:

- i) El certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de saneamiento por falsa tradición; teniendo en cuenta que si el bien inmueble hace parte de otro de mayor extensión, deberá adjuntarse la matrícula inmobiliaria que corresponda a la totalidad del predio, del mismo modo y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados;
- ii) Todos los elementos probatorios con que pretenda probar la posesión o la falsa tradición del bien inmueble, como documentos públicos o privados en los que conste la relación jurídica contractual del demandante con el inmueble, las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada, sin perjuicio de las demás oportunidades probatorias a que tenga derecho;
- iii) Plano certificado por la autoridad catastral competente que deberá contener: la localización del bien inmueble, su cabida, sus linderos con las respectivas medidas, el nombre completo e identificación de colindantes, la destinación económica, la vigencia de la información, la dirección o el nombre con el que se conoce el inmueble rural en la región; o prueba de la solicitud de la

certificación, manifestando que no tuvo respuesta a su petición y aportará al proceso el plano respectivo;

- iv) Prueba del estado civil conforme a lo dispuesto en el literal b) del artículo 10 de la mencionada ley.

Una vez recibida la demanda y la información a que hace referencia la ley, el juez procederá a resolver sobre su admisión, inadmisión o rechazo, conforme lo dispone la ley procesal, en especial se rechazará la demanda cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, y 3 al 8 del artículo 6° de la Ley 1561 de 2012, o cuando la misma se encuentre dirigida contra personas indeterminadas cuando se trate de saneamiento de título por falsa tradición. Y será inadmitida en aquellos casos en los cuales la demanda no sea subsanable por la actividad oficiosa del juez, y dará cinco (5) días para que el demandante la subsane. En los demás casos admitirá la demanda.

Otro aspecto que es muy importante en el desarrollo procesal del saneamiento de la falsa tradición, es el contenido del auto admisorio de la demanda, toda vez que el Juez emite una serie de órdenes como las siguientes:

- i) Una medida cautelar oficiosa, que corresponde a la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria para el caso del saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es la titulación de la posesión, se decretará la medida cautelar sólo si existe folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de posesión.
- ii) La notificación personal del auto admisorio de la demanda al titular o titulares de derechos reales principales que aparezcan en el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, quienes tendrán para contestar la demanda el término previsto para al proceso verbal en el estatuto general de procedimiento vigente. La notificación anterior se hará de conformidad con lo establecido en el Estatuto General de procedimiento vigente. En el auto admisorio se ordenará informar por el

medio más expedito de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la Personería Municipal o Distrital correspondiente para que, si lo consideran pertinente, hagan las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones. Si la pretensión es la titulación del inmueble con base en la posesión, adicionalmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el siguiente numeral.

iii) El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en el estatuto general de procedimiento vigente y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- La denominación del juzgado que adelanta el proceso;
- El nombre del demandante;
- El nombre del demandado y, si la pretensión es la titulación de la posesión, la indicación de si se trata de indeterminados;
- El número de radicación del proceso;
- La indicación de que se trata de un proceso de titulación de la posesión;
- El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso;
- La identificación con que se conoce al predio (con las dimensiones señaladas en la ley); cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble. Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías o mensaje de datos del inmueble en las que se observe el contenido de ellos. La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la diligencia de

inspección judicial. Inscrita la demanda y aportadas las fotografías o mensajes de datos por el demandante, el juez ordenará correr traslado de la demanda a las personas emplazadas, quienes podrán contestarla en el término de diez (10) días; quienes concurren después tomarán el proceso en el estado en que se encuentre.

- iv) El juez designará curador ad litem que represente a los demandados indeterminados, como también a los demandados ciertos cuya dirección se ignore. El curador ad litem, para contestar la demanda, tendrá el término previsto para el proceso verbal en el estatuto general de procedimiento vigente.
- v) Cuando la pretensión sea el saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición, adicionalmente se ordenará emplazar a todos los colindantes del inmueble o inmuebles objeto del proceso, en armonía con el literal c) del artículo 11 de la presente ley.

Una vez cumplido los trámites señalados anteriormente y vencido el término de traslado de la demanda, el Juez dentro de los 3 días siguientes, fijará fecha y hora para realizar diligencia de inspección judicial, la cual se realizará dentro de los 10 días siguientes. Si llegados el día y hora fijados por el Juez para la diligencia el demandante no se presenta o no suministra los medios necesarios para practicarla, no podrá llevarse a cabo. El demandante, dentro de los 3 días hábiles siguientes, deberá expresar las razones que justifiquen su inasistencia o incumplimiento. El Juez las evaluará y determinará si se fija nueva fecha y hora o se archiva la actuación. En caso de no encontrar razones justificativas, el Juez sancionará al demandante con multa equivalente al pago de un salario mínimo legal mensual vigente a favor del Tesoro Nacional y se archivará el expediente sin perjuicio de que se pueda presentar nueva demanda.

Además de la oportunidad procesal concedida en el término de traslado de la demanda, en la diligencia de inspección judicial, oralmente se podrá formular

oposición a las pretensiones del demandante, caso en el cual se aplicarán las siguientes reglas:

- i) El juez escuchará las pretensiones, excepciones, y argumentos de las partes.
- ii) Como oposición a las pretensiones del demandante, el juez tendrá en cuenta las objeciones relacionadas con la propiedad, la posesión, la violación de normas jurídicas, el desplazamiento forzado, despojo o abandono forzado conforme a la Ley 1448 de 2011.
- iii) El juez podrá hacer las preguntas que estime oportunas a quienes participen en la audiencia, examinar los documentos aportados por las partes y solicitar los conceptos técnicos que considere pertinentes y conducentes para definir el derecho.
- iv) El juez ordenará practicar las pruebas que solicite el opositor si fueren pertinentes y conducentes a los propósitos del proceso.
- v) Si se ordena la práctica de dictamen pericial, relacionado con temas distintos a los consagrados en el parágrafo 1° del artículo anterior, el juez suspenderá la diligencia, concederá un término máximo de diez (10) días para que el perito rinda su concepto, vencidos los cuales la reanudará para que las partes se pronuncien sobre el mismo.

Sentencia

Una vez concluyan las etapas procesales, el Juez emitirá una sentencia, en ese orden de ideas, si las pruebas aportadas al proceso, se determina la identificación y ubicación plena del inmueble, así como la posesión material que alega el demandante, y no se hubiesen presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, o estas no estuvieren llamadas a prosperar, el juez proferirá inmediatamente sentencia de primera instancia de titulación de la posesión material sobre el inmueble, o saneamiento de la llamada falsa tradición, la cual se notificará en estrados.

En ese orden de ideas la sentencia que titula la posesión sobre predios de propiedad privada o la que sanea título de propiedad privada que conlleva la llamada falsa tradición, ordenará la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliario, u ordenará la asignación de un nuevo folio, según el caso. Una vez inscrita la sentencia los particulares no podrán demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia, salvo lo previsto en la Ley 1448 de 2011. En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia.⁴²

Contra dicha sentencia procederá el recurso de apelación. La apelación de la sentencia se sustentará oralmente y se concederá o negará en la misma audiencia. Concedido el recurso en el efecto suspensivo, el juez enviará inmediatamente el expediente al superior, quien tendrá un término de veinte 20 días contados a partir del recibo del expediente, para desatar el recurso.⁴³

La nulidad de la sentencia ejecutoriada, podrá solicitarse en cualquier tiempo ante los jueces civiles del circuito especializados en restitución de tierras, tendiente a demostrar que la posesión del bien cuyo título se otorgó tuvo origen en alguna de esas circunstancias, por la persona que haya sido víctima de despojo, usurpación o abandono forzado en los términos de la Ley 1448 de 2011, que no pudo oponerse en el proceso especial de que trata esta ley, o la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.⁴⁴ Si se demuestra, se declarará la nulidad de la mencionada providencia mediante auto susceptible del recurso de apelación. Del mismo modo, las autoridades competentes podrán solicitar la nulidad de la sentencia cuando los inmuebles no reunieran las condiciones establecidas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 u 8 del artículo 6° de esta ley.

⁴² Artículo 17 de la Ley 1561 de 2012

⁴³ Artículo 18 de la Ley 1561 de 2012

⁴⁴ Artículo 19 de la Ley 1561 de 2012

Por otro lado, es necesario aclarar, que la falsa tradición posee las siguientes características: no transfiere la propiedad, no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: enajenar el derecho real de dominio, englobar, constituir servidumbres, propiedad horizontal entre otros.

De acuerdo con el estudio efectuado anteriormente, precisamos que la forma de saneamiento de la denominada “falsa tradición”, requiere de escritura pública, y de una decisión judicial o administrativa en los términos establecidos en la ley (según sea el caso).

De la misma manera aclaramos que la falsa tradición proviene de una escritura pública inexistente en el registro de instrumentos públicos, así lo manifestó el honorable Consejo de Estado al resolver un caso análogo en los siguientes términos: *“El artículo 44 del Decreto Ley 1250 de 1970 prescribe que “Por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto a terceros, sino desde la fecha de aquél”, razón por la cual al no haberse nunca inscrito la Escritura 5802 de 1960 de la Notaría 2ª de Bogotá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no le quedaba a ésta alternativa distinta a la de colocar en la sexta columna de los folios de matrícula inmobiliaria derivados del supuesto registro de la Escritura 5802 de 1960, la anotación “FALSA TRADICIÓN, TRANSFERENCIA DE DERECHO INCOMPLETO O SIN ANTECEDENTE PROPIO ART- 7 NUMERAL 6 DCTO. 1250/70”*.”⁴⁵

⁴⁵ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Sentencia de Enero 31 de 2003. Rad. N. 6551. Consejera Ponente Dra. Olga Navarrete Barrero

CONCLUSIONES

Con el ejercicio de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio el poseedor material de un bien inmueble se convierte en titular del derecho real que ejerce sobre dicho bien. Esta variedad de posesión ha sido calificada por la jurisprudencia como un “derecho real provisional” del poseedor de bien inmueble no propietario.⁴⁶

En nuestro país existe una normatividad muy importante relacionada con procesos de formalización de la propiedad, que busca beneficiar especialmente a pequeños pobladores de escasos recursos, con el fin que éstos consoliden derechos de propiedad de los bienes inmuebles sobre los cuales ejercen la posesión. En este sentido el saneamiento por falsa tradición de derechos de propiedad, establecido en la Ley 1561 de 2012, es un elemento apropiado para mejorar las condiciones de vida de las personas que poseen bienes inmuebles que se adquirieron en forma irregular o viciada, no obstante, se deben promover más acciones por parte del estado para facilitar el acceso de dicha figura a la población menos favorecida, brindando en lo posible asistencia técnica.

La obligación de realizar un registro de los actos jurídicos que implican el traslado de dominio para bienes inmuebles, tiene su cimiento jurídico en la aplicación de la figura de la tradición, por esto es indispensable que todo acto o negocio jurídico donde se transmite, se afecte o se disponga el dominio de un bien inmueble, debe ser inscrito de manera inmediata y oportuna en el correspondiente Certificado de Tradición y Libertad de la oficina de registro de instrumentos públicos.

Luego de efectuar el respectivo análisis normativo, podemos afirmar que el registro inmobiliario tiene especial importancia en el proceso de tradición de bienes inmuebles en

⁴⁶ Corte Constitucional, Sentencias T-494 de 12 de agosto de 1992, MP Dr. Ciro Angarita Barón, y T-0786 de 1993, MP Dr. Jaime Sanín G.

nuestro país, pues dicho instrumento evita la proliferación de falsas tradiciones que terminan afectando el derecho de propiedad y de buena fe a terceros.

Existe una irregularidad jurídica que se origina en el derecho registral y es la denominada “Falsa Tradición”, que se trata de una inscripción de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de otra que carece de dominio pleno sobre un determinado bien inmueble, el cual puede ser saneado conforme a los lineamientos de la Ley 1561 de 2012.

BIBLIOGRAFÍA

LEGISLACIÓN

Constitución política de Colombia

Código Civil Colombiano.

Código General del Proceso Ley 1564 de 2012 en los términos establecidos en el artículo 626.

Ley 160 de 1994 – Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.

Ley 387 de 1997 – Por la cual se adoptan medidas para la prevención del desplazamiento forzado; la atención, protección, consolidación y estabilización socioeconómica de los desplazados internos por la violencia en la República de Colombia.

Ley 1561 de 11 de Julio de 2012 – Por la Cual se establece proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y otras disposiciones.

Ley 1448 de 10 de junio de 2011 – Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1415 de 1940 – Por el cual se dictan algunas disposiciones sobre adjudicación de terrenos baldíos.

Decreto 913 de 1993 – Por el cual se dictan normas en materia del ejercicio de la actividad de arrendamiento financiero o leasing.

Decreto 2664 de 1994 – Por el cual se reglamenta el Capítulo XII de la Ley 160 de 1994 y se dictan los procedimientos para la adjudicación de terrenos baldíos y su recuperación.

Decreto 2665 de 1994 – Por el cual se reglamenta el Capítulo XI de la Ley 160 de 1994, relacionado con la extinción del derecho de dominio privado sobre inmuebles rurales.

Decreto 2666 de 1994 – Por el cual se reglamenta el Capítulo VI de la Ley 160 de 1994 y se establece el procedimiento para la adquisición de tierras y mejoras rurales por el INCORA.

Decreto 2164 de 1995 – Por el cual se reglamenta parcialmente el Capítulo XIV de la Ley 160 de 1994 en lo relacionado con la dotación y titulación de tierras a las comunidades indígenas para la constitución, reestructuración, ampliación y saneamiento de los Resguardos Indígenas en el territorio nacional.

DOCUMENTOS, LIBROS Y ARTÍCULOS.

Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER y Corporación Latinoamericana Misión Rural (2013), Pensar la Tierra, Bogotá D.C.

Dirección General del Catastro (Julio 2007), Benjamín Gutiérrez Leguía - La formalización de la propiedad rural en el Perú. Período 1996-2006, lecciones aprendidas, Revista CT/Catastro No 60, Madrid – España: Secretaría General Técnica Centro de Publicaciones del Ministerio de Economía y Hacienda.

Santiago Franco Reyes (2010), Lineamientos de un programa de Ordenamiento de la Propiedad Rural en la Zona de la Macarena, Bogotá. Programa de las

Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD. 2011. Colombia rural. Razones para la esperanza. Informe Nacional de Desarrollo Humano - INDH 2011. Bogotá: INDH - PNUD, septiembre.

Hugo López Castaño y Jairo Núñez Méndez (2007), Pobreza y desigualdad en Colombia Diagnóstico y estrategias, Bogotá: Misión para el diseño de una estrategia para la reducción de la pobreza y la desigualdad (MERPD) – Departamento Nacional de Planeación.

David Alejandro Ariza Cabra y Wilson Alirio Giraldo Ramirez (2005), Adquisición del Derecho de Propiedad por la aplicación del principio de buena fe (Adquisiciones a NON DOMINO), Bogotá: Presentado para optar al título de abogado, Pontificia Universidad Javeriana.

Centro Latinoamericano para el Desarrollo Rural – Rimisp (2011), Pobreza y Desigualdad Informe Latinoamericano 2011, Santiago de Chile: Rimisp.

Jürg Kaufmann y Daniel Steudler (1998), Catastro 2014, Una visión para un sistema catastral futuro, International Federación of Surveyors, FIG.

Luis Jorge Garay S., Fernando Barberi G., Jaime Forero A. y Gladys Celeide Prada P. (2009). Décimo Primer Informe “Cuantificación y Valoración de las tierras y los bienes abandonados o despojados a la población desplazada en Colombia. Bases para el desarrollo de procesos de reparación”, Bogotá: Comisión de Seguimiento a la Política Pública sobre el Desplazamiento Forzado – Proceso nacional de Verificación.

Marco de Evaluación de la Gobernanza de la Tierra COLOMBIA, (2013), I – Marco Legal e Institucional - Informe Final, Bogotá.

Departamento Nacional de Planeación - DNP (2010), Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, Prosperidad para todos. Más empleo, menos pobreza y más seguridad, Bogotá.

Proyecto Protección de Tierras y Patrimonio de la Población Desplazada (2010), Síntesis de la experiencia del Proyecto Protección de Tierras y Patrimonio de la Población Desplazada – La experiencia colombiana en la salvaguarda de los derechos patrimoniales de las personas desplazadas internamente en contextos de violencia - Resumen Ejecutivo, Bogotá: Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional ACCIÓN SOCIAL.

SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL.

- Sentencia C-410 de 2015
- Sentencia T-465 de 2009
- Sentencia C-666 de 2014
- Sentencia T-1013 de 2010
- Sentencia C-715 de 2012