

1. The first part of the document is a list of names.

2. The second part is a list of dates.

3. The third part is a list of locations.

4. The fourth part is a list of events.

5. The fifth part is a list of activities.

6. The sixth part is a list of people.

7. The seventh part is a list of organizations.

8. The eighth part is a list of institutions.

CARTILLA INSTRUCTIVA DE RECUPERACIÓN Y REGULACIÓN DE TIERRAS

	PAG.
0. INTRODUCCIÓN	
1. ¿CUÁLES SU RELACIÓN CON LA TIERRA?	1-2
2. ¿CÓMO PUEDO RECLAMAR MIS DERECHOS?	3
3. ¿QUÉ SE NECESITA PARA PRESENTAR UN DERECHO DE PETICIÓN, DEMANDAR O PRESENTAR UNA DENUNCIA?	4-5
4. TIPOLOGIAS DEL DESPOJO	6-10
4.1. Desplazamiento de propietario de su inmueble	
4.2. Transferencia forzada de la propiedad	
4.3. Venta Falsa	
4.4. Caducidad Administrativa	
4.5. Desplazamiento de poseedores y ocupantes del terreno habitado.	
5. REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD	11-13
5.1. Si se trata de un bien baldío	
5.2. Si se trata de un predio de propiedad privada	
5.3. Por acuerdo entre particulares no protocolizado ni registrado	
5.4. Por sucesión intestada	
5.5. Acciones relacionadas con temas agrarios frente a la perturbación de posesión u ocupación.	
5.6. Procedimientos policivos	
5.7. Perturbación de la posesión	
6. OTRAS ACCIONES RELACIONADAS CON TEMAS AGRARIOS FRENTE A LA PERTURBACIÓN DE POSESIÓN, OCUPACIÓN O PROPIEDAD	14-17
6.1 Lanzamiento por ocupación de hecho mediante procedimiento policivo.	
6.2. Perturbación de la posesión.	
6.3. Lanzamiento por ocupación de hecho por vía judicial.	
7. GLOSARIO	18-19



INTRODUCCIÓN

La presente cartilla tiene como objetivo que usted logre identificar cuál es su relación con el territorio que habita y si ha sufrido algún tipo de desplazamiento, cuáles son las medidas que debe tomar y los procedimientos disponibles para recuperar la tierra, así como cuál es la institución a la que debe acudir.

De otra parte, y siguiendo las orientaciones del programa RET, liderado por el Ministerio de Agricultura, esta cartilla se propone aclarar las dudas relacionadas con los procedimientos para legalizar la propiedad, con el fin de generar conciencia en la población campesina acerca de los beneficios de ser propietario ante la ley.



1 ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON LA TIERRA?

Como punto de partida para entender el contenido de la cartilla, a continuación se describen las diferentes relaciones que se pueden tener con la tierra, teniendo en cuenta que muchas veces creemos equivocadamente ser dueños de una propiedad, por haber celebrado algún acuerdo, cuando en realidad ese acuerdo no cuenta con los requisitos que la ley exige.

✓ **Propiedad:** es el derecho que se tiene sobre una cosa, para usarla, obtener sus frutos, disfrutarla y disponer de ella en cualquier momento, esto es, realizar negocios jurídicos sobre ella. Este derecho no existe por si solo, es necesario que el negocio jurídico por medio del cual se obtuvo, se **eleve a escritura pública** y se inscriba en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**.

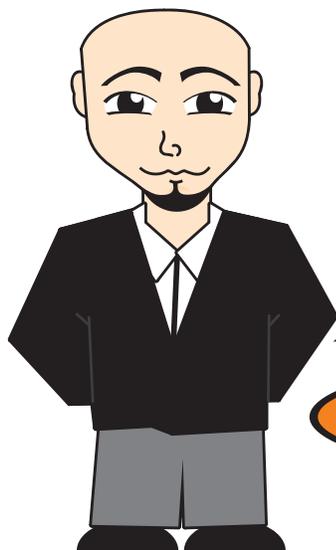
✓ **Posesión:** es la relación que se tiene sobre un bien, cuando sin ser el verdadero dueño, la persona que lo posee se comporta como tal, lo explota, lo usa y obtiene sus frutos de él, no reconociendo a otro como dueño y con la intención de llegar a serlo. Esta relación con el bien no cuenta con escritura pública registrada, es simplemente un hecho evidente. Sin embargo, esto no indica que sea imposible llegar a adquirir el bien, por ejemplo luego de permanecer mucho tiempo en el y haber iniciado un proceso judicial tendiente a adquirir la propiedad.

✓ **Ocupación:** es la relación que se tiene sobre un predio explotándolo, usándolo, obteniendo sus frutos, pero reconociendo que el mismo es de propiedad del



Estado. Quien ocupa la tierra tiene como fin obtener la adjudicación después de transcurrido un determinado tiempo, reuniendo por supuesto una serie de requisitos relacionados con la explotación que se le da al mismo.

✓ Tenencia: es la relación que se tiene con un predio, la cual permite su explotación y uso en virtud de un negocio anterior con quien tiene un mejor derecho, por ejemplo, por medio de un contrato de arrendamiento, en el cual el propietario del inmueble entrega el mismo para que otro lo disfrute, conservando la titularidad sobre el mismo, la cual sin duda es un mejor derecho comparado con los que tiene el arrendatario, quien se encuentra limitado y quien no podría vender el inmueble.



DUEÑO



ARRENDATARIO

2 ¿CÓMO PUEDO RECLAMAR MIS DERECHOS?

Por distintas razones (que veremos en el capítulo 4), algunas veces nuestros derechos sobre la tierra pueden verse afectados, por ejemplo cuando alguien (como un grupo armado ilegal) nos obliga a salir de nuestras casas por la fuerza o nos obligan a vender las mismas cuando no es nuestra voluntad hacerlo. Por eso, a continuación explicaremos cada una de las formas constitucionales y legales por medio de las cuales podemos exigir la protección y/o recuperación de nuestros derechos.

- **Derecho de petición:** Es un derecho fundamental consistente en una solicitud respetuosa dirigida a las autoridades por motivos de interés general o particular.
- **Demanda:** Es el derecho que tiene toda persona de acudir ante los jueces exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como correspondiente a su derecho. Su objetivo es reclamar la protección de derechos de carácter patrimonial, político o moral.
- **Denuncia:** Es la información que se da a la Fiscalía sobre un presunto delito, para que aquella investigue y de ser procedente acuse ante el juez responsable.
- **Tutela:** Es un mecanismo constitucional para buscar la protección inmediata de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución o evitar su vulneración, por la acción u omisión de una autoridad pública y de los particulares en los casos señalados en la ley.



3 ¿QUÉ SE NECESITA PARA PRESENTAR UN DERECHO DE PETICIÓN, DEMANDAR O PRESENTAR UNA DENUNCIA?

Por lo general, cualquier persona puede ejercer estos tres derechos (presentar un derecho de petición, demandar o presentar una denuncia). Los derechos de petición y las denuncias pueden interponerse ante las autoridades de manera verbal, en cambio las demandas por regla general se presentan por escrito ante Jueces de la República.

Sin embargo en el caso de los menores de edad, estos deben estar representados por sus padres o representantes legales. Y en el caso de las demandas es necesario que las personas que vayan a participar en el proceso, estén representadas o acompañadas por un abogado titulado. Sólo en algunas demandas la ley permite la intervención directa.

✓ ¿Cómo se crea el vínculo entre la parte interesada en ser representada (demandante) y el abogado? A través del otorgamiento de un poder.

✓ ¿Qué es un poder? Un poder es un documento por medio del cual una persona otorga a otra la facultad de representarlo bajo ciertas condiciones en el desarrollo de una determinada actuación, que bien puede ser administrativa o judicial. Los poderes pueden otorgarse a abogados titulados (cuando la ley exige el derecho de postulación) o a otras personas cuando la ley no hace distinción de su profesión. A la persona que otorga el poder se le llama poderdante y a quien ejerce la representación, apoderado.

✓ ¿Es posible cambiar de apoderado? Sí es posible. Para ello existen dos vías:

1. Que el cliente o mandante otorgue un nuevo poder a otro abogado
2. Que el abogado entregue el poder a otro profesional del derecho con previo consentimiento del poderdante.





A continuación expondremos algunos casos que se pueden presentar y que conducen al abandono o pérdida temporal del inmueble dependiendo de su vínculo con el mismo. También le indicamos las posibles soluciones que usted puede aplicar.

4.1. Desplazamiento de propietario de su inmueble

Definición: El propietario es desplazado de su lugar de habitación por personas que mediante la violencia han ejercido presión sobre su voluntad de traslado, sin que exista transferencia jurídica del predio, sino solo abandono material.



Solución: Teniendo en cuenta que existe el riesgo de que su predio sea transferido jurídicamente por parte del desplazador o un tercero aprovechando su abandono, usted debe usar la **medida de protección de predios** para evitar que el inmueble cambie de propietario sin su consentimiento. Para ello



deberá solicitarla directamente o a través de una tercera persona ante el Defensor del Pueblo o el Personero, quienes lo asesorarán sobre cómo diligenciar el formulario que será remitido al Incoder para la aplicación de la medida.

- Si el inmueble una vez abandonado es ocupado por un tercero, usted en su calidad de propietario deberá hacer uso de la denominada **acción reivindicatoria**, la cual busca que ese tercero sea condenado por un juez de la República a restituir la tierra. Para ejercer dicha acción usted deberá estar representado por un abogado titulado.
- Si el inmueble fue despojado por parte de grupos armados ilegales desmovilizados y acogidos a los beneficios de la **Ley de Justicia y Paz (975/05)**, usted deberá incluir su nombre dentro del mencionado proceso y podrá presentar un **incidente de reparación**, que consiste en la oportunidad procesal que tiene la víctima, cuando considera que fue despojada ilícitamente de su derecho sobre la tierra, de solicitar la restitución del mismo al victimario.



4.2. Transferencia forzada de la propiedad

Definición: se presenta cuando usted es obligado a vender su inmueble mediante amenazas e intimidación, en la mayoría de los casos esto se suma al hecho de que se recibe un precio inferior a la mitad del que realmente tiene la tierra o no se recibe ninguno.

Solución: Si usted fue obligado a vender a las malas, podrá solicitar la **anulación del negocio**, esto es, entender que nunca existió ya que la expresión de su consentimiento no fue libre y voluntaria. La anulación debe ser ordenada por un Juez de la República del lugar donde se hizo la venta o en el lugar usual de habitación del demandado, demostrando mediante testimonios, documentos, u otro medio de prueba, que su consentimiento fue alterado por medios externos tales como la intimidación. A este proceso usted debe comparecer a través de abogado titulado.

- Si cuando se vende la tierra el precio recibido es inferior a la mitad de lo que vale comercialmente, la ley da la opción que el desequilibrio se enmiende a través de la **Acción de Rescisión por Lesión Enorme**. Esta acción busca que se de por terminado el contrato, dejando las cosas en el mismo estado en que se encontraban antes de la celebración, esto es, restituyendo el dinero recibido como pago en el caso del vendedor y devolviendo la titularidad del derecho de dominio a quien inicialmente lo tenía o exigiendo el pago del valor restante para completar el justo precio del inmueble. Estas opciones pueden ser elegidas por el demandante.

4.3. Venta Falsa:

Definición: Se presenta cuando sin el consentimiento expreso del propietario, el derecho que él tenía sobre su predio pasa a ser de otra persona a través de contratos donde se falsifica su firma sin recibir precio alguno, por ende una vez registrado este documento el certificado de libertad y tradición se ve alterado.

Solución: Denunciar ante la Fiscalía General de la Nación la suplantación de la cual fue víctima, solicitando un dictamen pericial de prueba grafológica para determinar la diferencia entre la firma que aparece en el documento y la verdadera firma del propietario, con lo cual se solicita la cancelación de títulos y registros fraudulentos obtenidos.

4.4. Caducidad administrativa



Concepto: Esto sucede si usted fue objeto de adjudicación de un terreno bajo subsidio o crédito por parte del INCORA (Instituto Colombiano de Reforma Agraria) o INCODER (Instituto Colombiano de Desarrollo Rural) y posteriormente fue desplazado de él sin darle aviso a esa entidad acerca de las razones que lo motivaron a ausentarse, y por esa razón esa institución, presumiendo su abandono injustificado, revocó la decisión de adjudicación mediante la “caducidad administrativa” quitándole con ello la propiedad del predio.

Solución: Debe interponer **derecho de petición**, lo cual puede hacer de manera personal ante el



Incoder. En el derecho de petición usted debe expresar los motivos que originaron el abandono del predio y solicitar que la decisión que anula su propiedad sea revocada tal procedimiento se denomina Revocatoria Directa.

4.5. Desplazamiento de poseedores y ocupantes del terreno habitado.

Definición: Si usted poseyó durante un determinado periodo de tiempo una tierra u ocupó un predio que se denomina baldío, esto es, un territorio de propiedad de la Nación, sin haber iniciado trámite alguno para adquirir su propiedad y fue desplazado del mismo por causa de la violencia.

Solución: La solución dependerá de la relación que usted tenga con la tierra, sin embargo en primer lugar y ante una situación de desplazamiento, lo conveniente es solicitar la misma medida de protección explicada en el numeral 4.1. para desplazamiento de propietarios (**medida de protección de predios**), ante el Personero o Defensor del Pueblo. Esta medida puede servir como prueba del tiempo que se ha poseído u ocupado el inmueble, y también puede demostrar la relación que se tiene con el predio para posteriormente adquirirlo convirtiéndose en propietario una vez logre retornar.

En este caso lo que se busca, más que proteger un derecho, es que el mismo sea reconocido. Por eso, este tema será tratado en el siguiente capítulo sobre Regularización de la propiedad.



La regularización de la propiedad consiste en darle validez al modo a través del cual se adquirió un inmueble para que ante cualquier amenaza usted pueda disponer y demostrar que es titular del derecho de propiedad. Cada solución dependerá de la relación que se tenga con el inmueble.

5.1 Si se trata de un bien baldío

Descripción: En este caso su calidad es la de ocupante, y consiste en haber habitado y explotado por un periodo superior a 5 años un terreno de propiedad de la Nación.

Solución: Para adquirirlo, es decir, para que le titulen el inmueble a su nombre, usted deberá **hacer una solicitud ante el Incoder**, la cual puede hacer personalmente, sin ser necesaria la representación de un abogado y demostrando que fue sujeto de reforma agraria.

5.2 Si se trata de un predio de propiedad privada

Descripción: Su calidad es la de poseedor, esto es, utiliza y disfruta un territorio, no reconoce a ninguna persona como su dueño pero carece de los documentos legales que den certeza de su relación con la tierra.

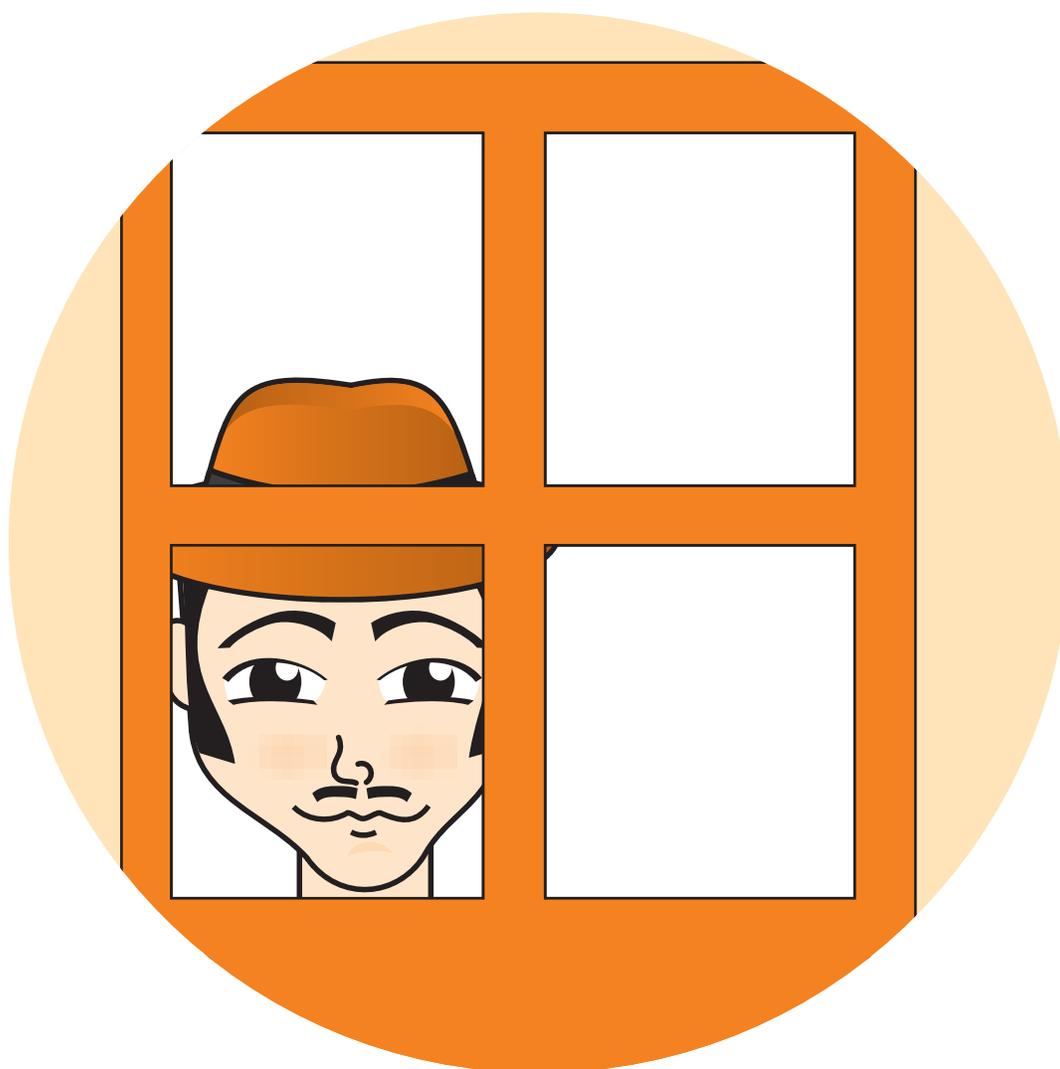
Solución: Usted deberá iniciar un **procedimiento de pertenencia** ante un Juzgado de la República y representado por un abogado, el cual busca que a usted le sea reconocida la propiedad de su

tierra, siempre y cuando queden demostrados los requisitos que exige la ley para tal fin, los cuales enunciaremos a continuación:

a. La posesión ha tenido que ser pacífica, quiere decir esto que su estadía en el predio no haya sido violenta.

b. Su posesión del predio ha tenido que ser pública, esto es, que la comunidad haya sido testigo de su explotación, no de manera clandestina.

c. Y por último, que su posesión no haya tenido interrupciones en el tiempo.



5.3 Por acuerdo entre particulares no protocolizado ni registrado

Descripción: consiste en el acuerdo de voluntades verbal o escrito pactado entre dos o más personas que no reúne los requisitos exigidos por la ley para los trámites relacionados con la tierra, como es la elevación de un acuerdo de voluntades a escritura pública y su posterior registro.



Solución: Es necesario que usted ubique al titular del inmueble quien deberá manifestar su intención de transferir su derecho de propiedad ante un notario. Este ratificará el negocio celebrado mediante la suscripción de la escritura pública que posteriormente será inscrita ante la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**, de esta forma se perfecciona la transferencia del derecho de dominio.

5.4 Por sucesión intestada

Descripción: Este concepto hace referencia a aquellos casos en que una persona fallece sin haber realizado un testamento.

Solución: Con el fin de definir la situación jurídica de los bienes del fallecido, es necesario realizar **el proceso de sucesión**. Este puede ser por la vía notarial, cuando la totalidad de los herederos se encuentran de acuerdo o por la vía judicial, por medio de un abogado, cuando existe inconformidad entre alguna de las partes, es decir cuando alguno de los herederos no está de acuerdo procediendo entonces a la interposición de una demanda ante juez civil.



6 OTRAS ACCIONES RELACIONADAS CON TEMAS AGRARIOS FRENTE A LA PERTURBACIÓN DE POSESIÓN, OCUPACIÓN O PROPIEDAD

Estas acciones se pueden adelantar alcalde del lugar a través de un procedimiento policivo.

Descripción: en algunas ocasiones nuestro derecho de posesión o de propiedad se ve privado o amenazado por actos de terceros, por lo tanto es necesario conocer cuáles son las acciones para proteger nuestros derechos ante esas situaciones.

Solución: aplicación de las acciones posesorias, lanzamiento por ocupación de hecho, acciones policivas y el ordinario reivindicatorio.

6.1 Lanzamiento por ocupación de hecho mediante procedimiento policivo

Descripción: Los procedimientos policivos son una serie de acciones que contempla la ley para solucionar los casos en los que una persona sufre invasiones que le impiden la explotación pacífica del predio o cuando ha sido despojado del mismo de forma violenta.

Estas acciones que se pueden adelantar ante el Alcalde del lugar a través de un procedimiento policivo que de forma rápida y sin mayores formalismos amparan los derechos de quien ha sido perturbado en su posesión o dominio. Estas medidas policivas tienen términos para su utilización bastante cortos y se dan sin perjuicio de las acciones ante la justicia ordinaria. Cada departamento tiene su propio código de policía por lo cual ante las amenazas referidas es necesario remitirse al alcalde del municipio y a las

autoridades locales con el fin de conocer el trámite del procedimiento y los términos para poder aplicarlos, no obstante lo cual de manera general el Decreto 747 de 1942 contempla la posibilidad de solicitar la protección del alcalde a través del inspector de policía cuando la persona explote económicamente un predio agrario y fuera privado de hecho total o parcialmente de la tendencia material del mismo, sin que medie su consentimiento siempre que no hayan transcurrido 15 días entre la agresión del invasor y la solicitud de protección.

Solución: debe dirigirse directamente ante las inspecciones de policía de su domicilio, no requiere la representación de un abogado y no cuestan ningún dinero.

6.2 Perturbación de la posesión

Descripción: Teniendo claro lo que debemos entender por posesión tal como se explicó en el numeral 5.2 de esta cartilla podemos decir que esta se presenta cuando la posesión pacífica de una persona, se ve alterada por actos de terceros sin ningún derecho sobre el predio, los cuales se prolongan en el tiempo sin poder retirarlos del inmueble por medios cordiales.

Solución: En ese caso usted puede recurrir a un proceso posesorio. Este tipo de procesos le dan al poseedor a quien le ha sido perturbada o interrumpida su posesión la posibilidad de que no pierda el tiempo ganado que le permitiría más adelante convertirse en propietario como se explicó en el numeral 5.1..



6.3 Lanzamiento por ocupación de hecho por vía judicial

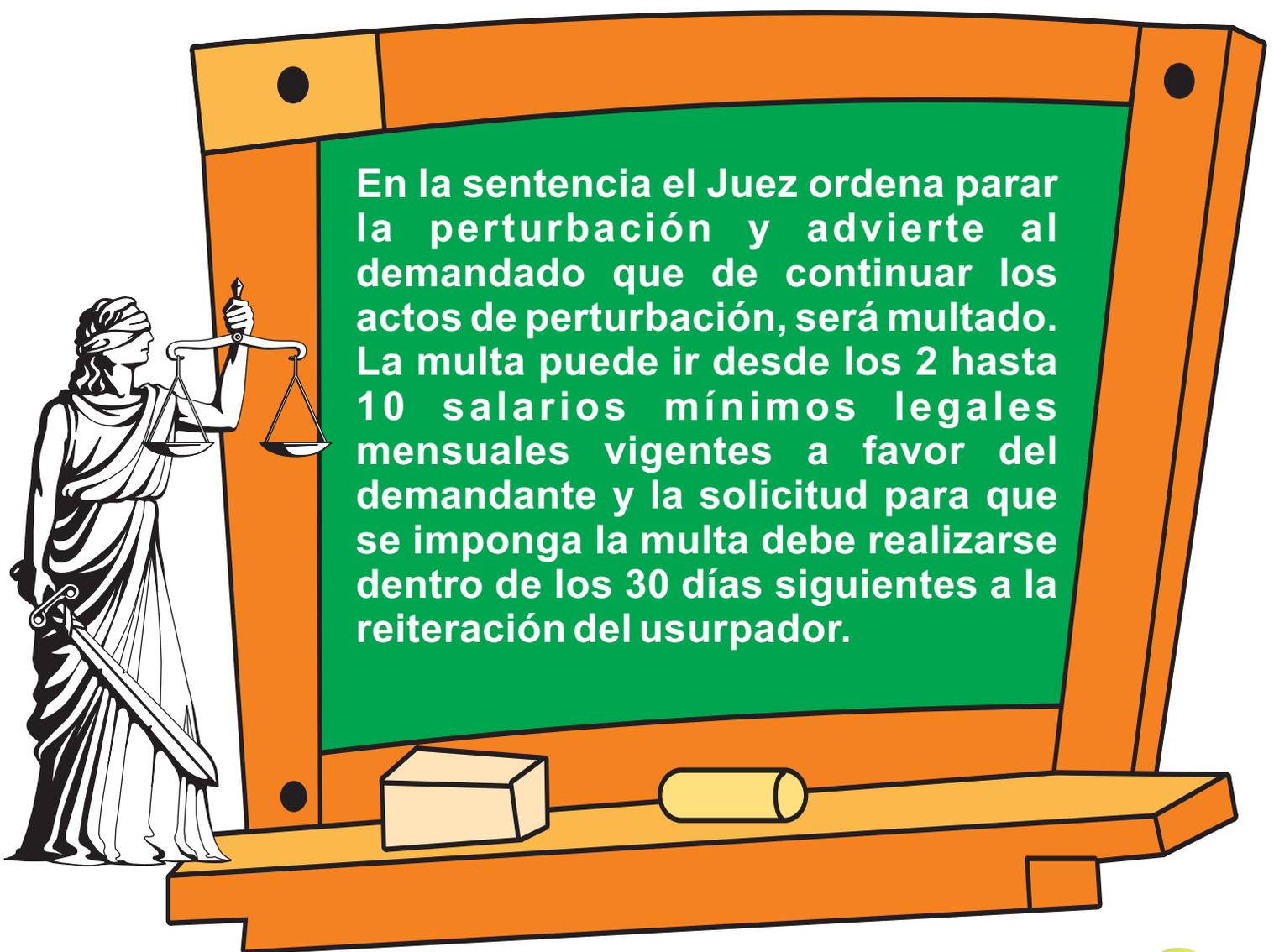
Descripción: Cuando no es posible acudir al procedimiento policivo por haber vencido la oportunidad para hacerlo se puede solicitar al juez que ordene la restitución del inmueble que ha sido despojado cuando la persona que fue privada de él lo explotaba económicamente de forma regular y estable mediante hechos positivos propios de dueño como cultivos, cementeras, plantaciones, ganados u otros de igual significación económica.

Solución: Se debe instaurar la demanda ante juez civil anexado con ella la prueba de que se venia ejerciendo la explotación económica del predio y adicionalmente la prueba de que la estancia en el inmueble es superior a 120 días inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda. Una vez el juez decreta el lanzamiento este se efectuará dentro de los 3 días siguientes a que la sentencia quede en firme, esto es no sea controvertida.

Su finalidad es proteger los derechos del poseedor y para ello, existen dos clases de acciones; una tendiente a conservar la posesión y la otra, tendiente a recuperarla. Ambas tienen en común que no es necesario acreditar títulos de propiedad, son acciones reales, es decir, que se refieren a la cosa más no a la persona, se refieren solo a bienes raíces y **derechos reales** constituidos sobre ellos y solo puede ser ejercida por los poseedores o titulares de estos derechos.

Las acciones posesorias prescriben, o se vencen, en el término de 1 año contado a partir del acto de perturbación o del último acto de violencia ejercido por el usurpador. Es decir que se deben interponer antes de que pase un año.

Cuando se presenta la demanda ante Juez Civil es indispensable demostrar, que el demandante ha estado en posesión del predio al menos durante 1 año y también dar pruebas de que la acción no ha caducado, o en otras palabras, que no ha pasado 1 año desde los últimos actos de perturbación.



En la sentencia el Juez ordena parar la perturbación y advierte al demandado que de continuar los actos de perturbación, será multado. La multa puede ir desde los 2 hasta 10 salarios mínimos legales mensuales vigentes a favor del demandante y la solicitud para que se imponga la multa debe realizarse dentro de los 30 días siguientes a la reiteración del usurpador.

CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN: Documento público donde constan transferencias de la propiedad, gravámenes, como la hipoteca, limitaciones y medidas cautelares. En él está la información o historia de un inmueble. Este certificado contiene un listado de las personas que han sido dueñas del inmueble y los derechos que un tercero pueda tener sobre ese inmueble.

DERECHOS REALES: Son aquellos que recaen sobre las cosas tanto muebles como inmuebles.

DICTAMEN PERICIAL: Es la verificación de hechos de interés dentro de un proceso judicial, que requieren para su determinación especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Se realiza por medio de un experto seleccionado por un juez.

ELEVARESCRITURAPÚBLICA: La escritura pública no es más que un contrato, pero el acto de protocolizarlo, o sea presentarlo ante un notario público, le da la forma debida, o sea la establecida por la ley.

LESIÓN ENORME: Se presenta en dos situaciones.

1. Cuando la sufre el vendedor al recibir un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y 2. Cuando el comprador paga por una casa el más del doble del justo precio de esa casa.

LEY DE JUSTICIA Y PAZ: Ley colombiana identificada con el número 975 de 2005, que busca la reincorporación de miembros de grupos armados al margen de la ley a la sociedad, así como el resarcimiento que los mismos hayan podido causar con sus acciones delictivas.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:

Es el lugar donde se registran los documentos susceptibles de tal requisito como por ejemplo una compraventa, en donde necesariamente hay una modificación en los datos propios del inmueble, en este caso quien es el nuevo dueño, y además se encargan de expedir los certificados de libertad y tradición. Las Oficinas de Registro están divididas por círculos registrales. Cada círculo maneja, de acuerdo a la ubicación geográfica, un determinado número de municipios. En el país existen 190 oficinas de registro de instrumentos públicos, 34 están ubicadas en capitales departamentales y 156 en ciudades intermedias, cada una de ellas tiene una comprensión de acuerdo a su ubicación. Esta cobertura es denominada círculo registral.

PRESCRIPCIÓN: Es un modo de adquirir o de perder derechos cuando estos no se ejercen durante un tiempo largo.

PRUEBA GRAFOLÓGICA: Es una prueba a través de la cual se determina la identidad o cualidades psicológicas de acuerdo con las particularidades de la letra.

RESCISIÓN: Dejar sin efecto un contrato.



