

AFFECTACIÓN A LA PROPIEDAD PRIVADA, AL CONSIDERAR UN PREDIO RURAL DE FALSA TRADICIÓN COMO BIEN BALDÍO

Affectation to Private Property, Considering a Rural
Estate of False Tradition as a Good Wasteland

Luis Enrique Reina Salinas

UNISANGIL

Sede Chiquinquirá

Resumen

La situación jurídica de los predios rurales en Colombia ha sufrido una transformación, pues la disputa de los diferentes grupos armados al margen de la ley ocasionó el desplazamiento de los campesinos al centro del país, abandonando sus tierras o vendiendo sus derechos incompletos.

Pero existen más circunstancias generadoras de falsa tradición, como las omisiones que hacían en la realización de un negocio, por ejemplo, cuando muere el titular de derecho real y sus herederos venden sus bienes, sin realizar el proceso de sucesión. Por cuanto estarían vendiendo solo derechos herenciales, Es decir, transfieren un derecho incompleto; también se presenta cuando una persona nunca registra el bien en la oficina de registro de instrumentos públicos. Son muchas las situaciones que dieron origen a la falsa tradición de los predios rurales, incluso existen hechos que generaron una percepción de que nunca existió un titular de derecho real de dominio, aun cuando han sido poseídos desde tiempo atrás, pasando por manos de familias enteras, de generación en generación, quienes han ejercido actos de señor y dueño comportándose como sus propietarios.

Es ahí donde se inicia el desarrollo de esta gran controversia, pues, el Estado decide, mediante una resolución, considerar a los predios de falsa tradición como terrenos baldíos, dejando así el deber a sus propietarios de probar que no lo son, para esto existen unos procesos dentro de los cuales se distingue el de adjudicación, pertenencia y un proceso verbal especial que serán explicados en el desarrollo del proyecto

Palabras clave: predio baldío, Agencia Nacional de Tierras, UAF, unidad agrícola familiar, derecho real de dominio, falsa tradición.

Abstract

The legal situation of the rural properties in Colombia has become a practice, in the dispute of the different armed groups in the margin of the law, caused the displacement of the peasants in the center of the country, the abandonment of their lands or the sale of your incomplete rights.

However, there are more circumstances such as the omission they made in the realization of a business, for example, when the owner of the

* Estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Jurídicas y Políticas de la Fundación Universitaria de San Gil, UNISANGIL.

real right and his heirs sell their assets, without carrying out the process of succession. Therefore, selling only the inheritance rights, that is, transfer an incomplete right; It also occurs when a person never registers the property in the public instrument registry office. There are many situations that gave rise to the false tradition of rural properties, there are even facts that generated a perception that there never existed a holder of real ownership right when they have been owned for a long time, passing through the hands of entire families, the generation in the generation, who have exercised the acts of lord and our behavior.

This is where the development of this great controversy begins, because the state decides through a resolution for the media. which distinguishes the process of adjudication, belonging and a special verbal process that will be explained in the development of the project.

Key words: Vacant land; National land agency; UAF family agricultural unit; real right of ownership; false tradition.



Introducción

La investigación se enfocó en la problemática existente, correspondiente a la legalización y saneamiento de los predios que se encuentran en falsa tradición, toda vez que en el 2014 el gobierno decidió dar un trato diferente, mediante instrucción número 13 de la Superintendencia de Notariado y Registro con fecha 13 de noviembre de 2014, a los predios que tienen esta condición, al considerarlos como terrenos baldíos lo cual quiere decir que “nun-

ca ha existido un título real de dominio sobre los mismos”, lo cual permitiría entender que son propiedad del Estado y están a su disposición (Cardozo Neira, 2008).

Es ahí, donde nace un conflicto de intereses entre Estado y personas, que aunque, no se les ha reconocido, son en la práctica los propietarios de los mismos. Estos son predios que han pertenecido a la misma familia y se han transferido de generación en generación, y muy probablemente el bien en su momento estuvo libre de falsa tradición pero, en una de estas transferencias, se constituyó esta, quizá por omitir realizar la correspondiente inscripción o, tal vez, porque en su momento no se agotó el trámite de sucesión y se inició la venta de derechos herenciales o gananciales.

Existen diversas causas que permitieron la constitución de la llamada falsa tradición, las cuales son descritas en el desarrollo del presente artículo.

De forma general, se podría atribuir como hecho generador el desconocimiento de las personas, pues realizaban sus negocios de compraventa de los predios transfiriendo los mismos, pero no un título de derecho real de dominio lo cual es fundamental en los negocios de inmuebles, pero en su momento no era tanto así pues, para esos casos, la falsa tradición se podía sanear en las notarías y con trámites poco engorrosos (Bonivento Fernández, 1991).

La investigación se desarrolló partiendo de un enfoque histórico, correspondiente a las diferentes causas que generaron la constitución de la falsa tradición y el cambio que se ha dado al trámite correspondiente para sanearla. A fin de analizar y determinar aquellas acciones que permiten sanear la falsa tradición y así evitar que se afecte el derecho a la propiedad.

Como acciones de protección se identificaron especialmente tres, pero principalmente una

dirigida al principio de especialidad descrita en la Ley 1251 de 2012, las cuales se tratan de fondo en el desarrollo del presente artículo.

Posteriormente, se realizó un estudio sobre teorías y jurisprudencias existentes, para identificar posturas aun cuando en realidad son pocas las teorías existentes acerca del tema, por cuanto estuvo dirigido el estudio a la definición y explicación de aquellas figuras jurídicas que se relacionan con el tema de investigación.

Finalmente, se realizó un estudio jurisprudencial sobre la obligación de vincular a la Agencia Nacional de Tierras a los procesos de pertenencia.

El artículo se desarrolló con una metodología de tipo cualitativo de enfoque descriptivo, partiendo de una hipótesis o teoría exponiendo la información obtenida y analizando minuciosamente los resultados obtenidos.

Metodología

La metodología desarrollada en la investigación fue de tipo cualitativo con enfoque descriptivo, toda vez que se desarrolló haciendo uso de la interpretación de la situación problemática y las acciones que permiten solucionar esta.

De igual forma se utiliza el enfoque descriptivo ya que la investigación se desarrolló a partir de la recolección de los datos sobre la base de una hipótesis o teoría, exponiendo así la información de manera cuidadosa y luego analizando minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento.

Resultados.

Capítulo I BIENES BALDÍOS, TRADICIÓN, Y FALSA TRADICIÓN

1. Bienes baldíos

Los bienes inmuebles son considerados como baldíos cuando existe ausencia de explotación económica por no haber estado su titularidad en cabeza diferente a la del Estado (Jaramillo, 2014), es decir, que se trata de tierras públicas, que se encuentran a esperas de un colono por primera vez.

Lo anterior es un abrebocas de la presentación que nos trae el doctor Luis Guillermo Velásquez en su libro llamado Bienes. Al interpretar ese pequeño fragmento del tema, se puede llegar a una simple conclusión, y es que estos predios son públicos y se encuentran disponibles para que en cualquier momento una persona llegue a usarlos y poseerlos, no obstante, el autor realiza una aclaración y es que este colono debe cumplir con unos requisitos legales para que le sea posible incorporar ese bien a los bienes productivos de la nación. En términos generales, a lo que se refiere el doctor Velásquez es que debe existir un trámite con sus respectivos requisitos para que un predio baldío salga de las manos del Estado y se convierta en uno más de los terrenos privados, otorgando al colono un justo título que lo reconoce como propietario del mismo.

El autor señala que estos bienes son susceptibles de apropiación privada, mediante la ocupación acompañada del trabajo. Definición que puede acogerse en nuestra legislación si se precisa que no se admite la adquisición de baldíos por los modos originarios de la prescripción y la ocupación.

La titularidad de estos se encuentra en cabeza de Estado, con la finalidad de ser adjudicados a personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas de acuerdo con los lineamientos y condiciones fijados para cada región o municipio por la Agencia Nacional de Tierras.

También, puede adjudicarse a entidades de derecho público con el fin de construir obras dirigidas a la instalación o dotación de un servicio público u otras actividades declaradas por la ley de utilidad pública o interés social.

Estos bienes también pueden ser sujetos de adjudicación a fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro, destinados a la prestación de un servicio público o cuyas funciones, por autorización de la ley, sean de beneficio común. En ambos casos debe cumplirse con la adjudicación los fines propuestos; de lo contrario, el bien regresará al patrimonio de la nación.

Como regla general la adjudicación de baldíos se efectuará en unidades agrícolas familiares salvo las excepciones que para el efecto establezca la Agencia Nacional de Tierras. Las extensiones máximas y mínimas que se pueden adjudicar se determinarán teniendo en cuenta las características generales de la zona tales como condiciones de explotación agrícola, sistemas de aguas, vías de comunicación, concentración de la propiedad territorial, productividad, etc.

Para beneficiarse de la adjudicación de un bien baldío debe demostrarse previamente una ocupación y explotación económica no inferior a las dos terceras partes de la superficie que se pretende, por un período de cinco años, explotación que de ninguna manera equivale a una posesión en los términos del Código Civil y mucho menos el de lograr el dominio por prescripción.

Por lo anterior, se deduce que el bien baldío tiene una característica particular y es la imprescriptibilidad, lo cual aduce que aun cuando puede ser adjudicado no se puede hacer por prescripción adquisitiva toda vez que se trata de un bien del Estado y solo puede adjudicarse en las situaciones antes descritas.

2. Tradición

La tradición es entendida como un modo de adquirir el dominio de las cosas, la cual consiste en aquella entrega que hace el dueño de ella a otro, existiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y, por otro lado, la capacidad e intención de adquirirlo (Roncancio, 2005).

Así las cosas, debe entenderse la tradición como una figura jurídica que permite a las personas trasladarse el dominio de los bienes, haciendo uso de aquellos títulos traslativos provenientes de una compraventa, una permuta, una donación, una dación en pago o cualquier otra figura propia de realizarse como acto entre vivos, siendo así el instrumento jurídico que facilita el perfeccionamiento del modo.

Como se expresó dos párrafos atrás, esta tradición se surte con la entrega que hace del bien el tradente al adquirente, es de gran importancia resaltar que al tratarse de bienes a sujetos a registro, la inscripción del título es la entrega. Es aquí cuando se empieza a relacionar el tema motivo de la presente investigación, es decir, ¿qué sucede al existir facultad y voluntad en el tradente para entregar el bien y a su vez existe facultad y voluntad en el adquirente para recibirlo, pero por desconocimiento o circunstancias ajenas a la voluntad el adquirente omite realizar la correspondiente inscripción en la oficina de registro, aun cuando el bien ya se lo han entregado materialmente?

En la actualidad es muy poco probable que suceda lo expuesto en la anterior incógnita, pero, fue una situación muy común en la historia de los negocios que celebraban nuestros antepasados (Borda, 2008), dando origen a la llamada falsa tradición, que se refiere a que aun teniendo el bien materialmente, y realizando los comunes actos de señor y dueño carece de una tradición, pues quizá se realizó la compraventa del bien, pero no fue inscrita en la oficina de registro, pero ahí no acaba esto, pues, así se realizó negocio tras negocio, sin tener conocimiento que esta falsa tradición les traería consecuencias, las cuales afectarían su derecho de propiedad sobre el bien, pues se genera un conflicto entre los particulares propietarios de aquellos predios en falsa tradición y el Estado, al desconocer su derecho como propietarios considerando aquellos predios como terrenos baldíos, pero es de aclarar que no fue la única forma en que se configuró la falsa tradición.

3. Falsa tradición

La llamada falsa tradición es entendida en la Ley 1275 de 2012 de forma muy genérica y no tan de fondo como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

Ahora bien, es menester determinar qué es lo que les falta a estos propietarios para que se les reconozca como dueños de determinadas propiedades, así las cosas se entiende un predio en falsa tradición cuando existe ausencia del derecho real de dominio, a lo cual (Roncancio, 2004, p. 8) dice

El dominio es un derecho real. Principal, que le otorga a su titular el más amplio poder de señorío sobre un bien, conforme a la ley, la utilidad pública y el interés social.

Entonces, se entiende que es esa facultad plena que tiene el titular del mismo para ejercer poder y control sobre determinada cosa, pues se entiende como derecho real aquel derecho que se ejerce sobre una cosa corporal determinada en forma exclusiva, es decir, de manera absoluta (Zea, 2007).

Al determinar que el reconocimiento como propietario de un bien depende del derecho real de dominio nace una incógnita más y es que si no tienen el derecho real de dominio entonces qué es lo que tienen estas personas para portarse como propietarios de los bienes, es decir, si no es un derecho real de dominio, por qué razón existen escrituras a nombre de estas personas, pero aun así no se les ha reconocido su derecho como propietario.

La anterior es la pregunta que se hacen todas las personas que creyeron ser propietarios, pero que al existir una falsa tradición y al tenerse como predios baldíos se les restringe su derecho a la propiedad. Pues bien, al analizar las posibles situaciones que conllevan a la constitución de una falsa tradición, se encontraron, dentro de una gran variedad, las siguientes: la enajenación de derechos herenciales; la compraventa de posesión de un bien; la omisión de inscripción del título ante la correspondiente oficina de registro e instrumentos públicos (Caicedo Escobar, 2001); la omisión de realizar el trámite de sucesión cuando el propietario se convierte en causante. Sin embargo, es posible afirmar que la forma más común de constituirse una falsa tradición consiste en la compraventa de derechos incompletos (Monsalve, 2007).

Capítulo II PROCESOS DE SANEAMIENTO

1. Proceso verbal especial. Ley 1251 de 2012

La Ley 1561 de 2012 diseñó un proceso que permite el saneamiento de aquellos predios rurales que se encuentran en falsa tradición que no excedan de una unidad agrícola familiar (UAF), así como de predios urbanos cuyo valor catastral no supere los 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Ahora bien, es necesario estudiar a fondo lo relacionado en la mencionada ley con respecto a los predios rurales que se encuentren en falsa tradición, a lo cual se tiene que la Ley 1251 de 2012 tiene como objeto 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.

La ley establece que 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 sanearán, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.

De igual forma, establece la ley que quien pretenda el título de propiedad de un bien inmueble rural mediante el presente proceso deberá demostrar la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por un término de cinco años si se trata de posesión regular o diez si lo es irregular, es importante resaltar que se tendrá también como posesión material, explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente. Como se manifestó al inicio el objeto de esta ley se tramitará mediante un proceso verbal especial.

1.1. Requisitos

Para la aplicación del presente proceso será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos.

- Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

- Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley.

- 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.

La resolución de inicio del estudio formal previsto en el Decreto 4829 de 2011, suspende el trámite del proceso de que trata la presente ley, hasta tanto se decida la inclusión o no del predio en el Registro Único de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente.

Si iniciado el proceso verbal especial de que trata la presente ley, el inmueble es incluido en el Registro o vinculado a los procedimientos previstos en el inciso anterior, el juez terminará el proceso y remitirá inmediatamente el caso, con toda la información existente sobre el mismo, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

- 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 y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.

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.

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.

Cuando la persona se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en este numeral, será incluida en los programas especiales de reubicación que deberá diseñar la administración municipal o distrital, de conformidad con la política nacional para estos fines.

- 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.

- Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio (Carvajal A., 1999), clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afro descendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

- 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, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.

- Que no esté destinado a actividades ilícitas.

Estos son los requisitos que se deben cumplir para pretender acceder al proceso verbal especial en mención. Es importante resaltar que la competencia de estos procesos recae sobre el juez municipal del lugar en donde se encuentre el terreno, de igual forma es menester resaltar que existe un término de 6 meses contados a partir de la notificación para que se dicte sentencia salvo interrupción o suspensión del proceso esto en primera instancia. Del mismo modo, el plazo para resolver la segunda instancia, no podrá ser superior a tres meses, contados a partir del recibo del expediente en la Secretaría del Juzgado.

Vencido el respectivo término previsto en el inciso anterior sin haberse dictado la providencia correspondiente, el funcionario perderá automáticamente competencia para conocer del proceso, por lo cual, al día siguiente, deberá informar a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, o a la entidad que lo reemplace y remitir el expediente al juez que le sigue en turno, quien asumirá competencia y proferirá la providencia dentro del término máximo de tres meses.

La remisión del expediente se hará directamente, sin necesidad de reparto ni participación de las oficinas de apoyo judicial. El juez que recibe el proceso deberá informar a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura sobre la recepción del expediente y la emisión de la sentencia.

Excepcionalmente el juez podrá prorrogar por una sola vez el término para resolver la instancia respectiva, hasta por tres meses más, con explicación de la necesidad de hacerlo, mediante auto que no admite recurso (Guzmán, 2015).

Ahora, al analizar de forma detallada el proceso de la Ley 1251 de 2012, es claro que, como lo manifestó Angarita, por mandato legal si un instrumento o título requiere inscripción, para que tenga mérito probatorio, hay que demostrar tal hecho. El Decreto 1250 de 1970, en su artículo 4314, señala de manera expresa el mérito probatorio del registro; el ordenamiento civil en sus artículos 756, 759, 785 y 789, en armonía con el Decreto 1250/70, consideran el registro como una prueba de la posesión (Angarita Gómez, 2004, pp. 20-21).

2. Proceso adjudicación de tierras, Agencia Nacional de Tierras

Cuando el predio que se encuentre en falsa tradición no pueda ser saneado, al existir una presunción de pertenecer a los predios baldíos, existe un procedimiento de carácter administrativo que podrá adelantarse ante la Agencia Nacional de Tierras consistente en la adjudicación.

Las personas que pretendan acceder al presente proceso de adjudicación deben cumplir los siguientes requisitos:

- Las personas naturales, que soliciten la adjudicación de un terreno baldío, deberán demostrar que tienen bajo explotación económica las dos terceras partes de la superficie que solicitan.
- Los peticionarios deberán acreditar una ocupación y explotación previa no inferior a cinco años.
- El patrimonio neto del solicitante no puede superar los mil salarios mínimos mensuales legales.
- El tiempo de ocupación de persona distinta del peticionario, no es transferible a terceros en ningún caso.

- En la solicitud de adjudicación. El peticionario deberá manifestar, bajo la gravedad del juramento:

a) Si es o no propietario o poseedor a cualquier título de otros inmuebles rurales en el territorio nacional,

b) Si se halla o no obligado legalmente a presentar declaración de renta y patrimonio.

Una vez allegados los documentos que la ley exige, la ANT procederá a hacer el estudio de la solicitud, en caso de encontrarse conforme a la ley y a los decretos reglamentarios, se hará la aceptación de la solicitud. La ANT, hará el levantamiento topográfico que será avalado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, conforme a la Ley 1727 de 2014, acto seguido se le dará la publicidad a la solicitud. Se ordenará la práctica de inspección ocular, notificando a colindantes, procurador agrario y se comunicará a la entidad ambiental.

Surtidas las anteriores etapas se realiza la notificación por edicto o en su defecto por aviso. Así las cosas, funcionarios de la ANT realizarán en terreno la práctica de la diligencia de inspección ocular. Quienes se crean con derecho podrán formular la oposición a la adjudicación, en caso de oposición el trámite de la oposición le otorga tres días al peticionario frente al agente del ministerio público agrario para formular alegaciones, y se otorgarán diez días para decretar pruebas. Una vez se resuelva el recurso de oposición se profiere la resolución de la oposición.

Un abogado de la ANT hará la revisión previa a la adjudicación, con el fin de evitar que la titulación se haga en favor de quien no cumpla con los requisitos o exigencias que prescribe la ley, sobre terrenos que no son baldíos o reservados o destinados a un servicio o uso público; o que excedan las áreas permitidas. Posteriormente se expide la resolución de adjudicación,

contra esta providencia procede únicamente, y por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los cinco días siguientes a su notificación.

Surtida en legal forma la notificación y debidamente ejecutoriada la resolución, se procederá a su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo competente, y a su publicación en el Diario Oficial.

3. Declaración de pertenencia

La declaración de pertenencia es aquel proceso judicial que busca que una persona adquiera el dominio en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio (Carvajal R. H., 2012).

Así las cosas, se entiende que este proceso permite, a través de la prescripción como modo de adquirir el dominio, garantizar el derecho a la propiedad y declarar mediante un proceso la pertenencia de determinado bien a favor de la persona que cumpla con los requisitos para esta.

Dentro de los requisitos existentes es haber poseído el bien de forma ininterrumpida por 5 años si se trata de prescripción ordinaria, cuando existe un justo título, o 10 años cuando se trata de prescripción extraordinaria cuando no existe el justo título.

Este es el proceso más utilizado, para el saneamiento de la falsa tradición, consistente en presentar una demanda en contra del titular de derecho real de dominio (Camacho, 2016).

El proceso de declaración de pertenencia se encuentra reglado en el artículo 375 del Código General del Proceso (CGP) el cual establece unas reglas específicas que se aplicaran en estos procesos, dentro de estas se advierte que no procede la declaración cuando se trata de bienes imprescriptibles o propiedad de las entidades de uso público es decir que

(...) El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación (...).

Así las cosas, el hecho de considerar un predio de falsa tradición como predio baldío genera unas consecuencias graves, pues estaría ilegitimando a las personas para que, mediante el proceso de declaración de pertenencia, accedan al correspondiente saneamiento de sus propiedades (Camacho, 2016), pues efectivamente tal como lo establece el artículo 375 CGP, la demanda se rechazara cuando se trate de bienes baldíos.

Ahora bien, es necesario establecer la forma en que las personas podrán ejercer su derecho a la contradicción respecto a los procesos que pueden ser rechazados y esto es vinculando a la Agencia Nacional de Tierras, quien es la encargada de establecer si en efecto el predio pertenece a los baldíos o si, por el contrario, se trata de un bien particular.

Capítulo III ESTUDIO JURISPRUDENCIAL

1. Introducción

De acuerdo con el sacerdote Javier Giraldo, una de las principales causas del conflicto armado en Colombia fue la lucha de los campesinos y de la población de bajos recursos por la propiedad y tenencia de la tierra, quienes al no tener justo título se alzaron en armas para poder acceder a la tierra (Giraldo, 2015). Bajo esta perspectiva, la Ley 200 de 1936 estableció que para acreditar la posesión de un fundo

rural se debía tener en cuenta la explotación económica ejercida sobre el mismo.

Unido a lo expresado, la Ley 200 de 1936 privilegió la posesión material viéndose beneficiados los campesinos que no tenían justo título sobre los predios que habitaban o poseían, dado que dichos terrenos eran considerados por el legislador como privados siempre y cuando se explotan económicamente. Este pensamiento tuvo aceptación jurídica y judicial durante varios años, hasta que la Corte Constitucional, en Sentencia T-488 del 2014, otorgó fuerza probatoria a las inscripciones y registros de matrícula inmobiliaria en los procesos de pertenencia, asumiendo que estos dos elementos debían ser entendidos como indicios que permitieran al juez observar que sobre el bien en disputa, estaba inmersa la presunción de bien baldío aun cuando se ejerciera en el ánimo de señor y dueño (Rodríguez, 2011).

En consecuencia, es necesario elaborar una línea jurisprudencial que permita analizar cómo la Corte Constitucional, a través de sus pronunciamientos, ha condicionado el acceso a la propiedad rural al título traslativo de dominio otorgado por el Estado, implantando la doctrina de presunción de bien baldío que contraría lo dispuesto en la Ley 200 de 1936, al considerar procedente la acción de tutela contra providencia judicial cuando en proceso de pertenencia el juez, al tener en cuenta la posesión formal del bien y al ser explotado económicamente, debe presumirlo como bien privado y, por lo tanto, no es necesaria la vinculación al litigio del Incoder, hoy Agencia Nacional de Tierras (ANT).

Para tal fin se utilizará la metodología creada por el doctor (López Medina, 2010) elaborando un problema jurídico; seguidamente se buscará la sentencia arquimédica la cual servirá como punto de referencia para estructurar el nicho citacional, que contendrá las sentencias

hito las cuales serán estudiadas para la formación de la línea jurisprudencial.

2. Explicación del problema jurídico

Recapitulando, se debe tener presente que la ANT tiene la función de administrar los bienes de la nación que se consideran como baldíos. En tal sentido, debe determinarse si en los procesos de pertenencia por usucapión, es necesario integrar a dicha institución cuando se tiene incertidumbre acerca de la titularidad del predio que ha sido explotado en labores agrarias y en ese sentido se plantea el siguiente cuestionamiento:

¿Procede la acción de tutela contra providencia judicial, por defecto sustantivo, cuando no se vincula la ANT al proceso de pertenencia de inmueble que se presume como privado por su explotación económica?

La importancia de dicho problema se fundamenta en la inversión probatoria que ha hecho la Corte Constitucional en contra del campesino que presenta demanda de pertenencia, al no tener en cuenta los actos de *animus domini*, que ha ejercido sobre el inmueble que pretende usucapir, otorgando mayor valor al folio de matrícula inmobiliaria del fundo y a la ausencia de propietario inscrito. En ese sentido los operadores de justicia, bajo la presunción de bien privado, en adelante no podrán reconocer la posesión del inmueble explotado económicamente como presupuesto fáctico de la usucapión, puesto que su providencia configuraría un error sustantivo que origina la no vinculación al proceso de la ANT, porque los jueces, según la Corte, no han interpretado integralmente la Ley 200 de 1936 junto con la Ley 160 de 1994 que reglamenta los bienes baldíos.

3. Descripción del punto arquimédico

Ahora bien, en el proceso de elaboración del nicho citacional de la presente línea, se eli-

gió como punto arquimédico (Medina, 2010) la Sentencia T-549 de 2016, puesto que es un pronunciamiento reciente que se acopla al problema jurídico antes señalado. En la mencionada Sentencia el Tribunal Constitucional, en sede de revisión, estudia la acción de tutela presentada por el Incoder contra providencia expedida por un juez promiscuo municipal de Boyacá, porque no fue vinculado al contradictorio en el proceso de pertenencia, en el que se decretó la prescripción adquisitiva del dominio de un predio rural que se consideró como privado, pero que según la Entidad accionante puede ser de naturaleza baldía, razón por la cual le fueron vulnerados sus derechos fundamentales a la legalidad, al debido proceso y a la seguridad jurídica, por incurrir en un defecto fáctico y sustantivo.

La tutela fue conocida en primera instancia por el Juzgado Primero Civil del Circuito el cual consideró que era improcedente dicha acción, puesto que conforme al principio de subsidiariedad el accionante tuvo otro mecanismo de defensa contra la sentencia emitida por el juez promiscuo municipal, como lo es el recurso extraordinario de revisión. Además, señaló que el Incoder no debía catalogar al fundo objeto de la litis como baldío, en razón a la mera ausencia de titulares del derecho de dominio que presentaba el predio, sino desvirtuar la presunción de propiedad privada estimada por el juez promiscuo. Por tal motivo el juez de tutela negó el amparo de los derechos del Incoder.

Inconforme con la providencia emitida en primera instancia, el accionante decidió llevar el proceso ante el Tribunal competente quien confirmó (Sentencia T-549 de 2016, 2016) el fallo de tutela, aduciendo que no podía proceder esta acción constitucional, con lo cual se apartó de la (Sentencia T-488 de 2014), aplicando disposiciones adoptadas por la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia 1776 de 2016, la cual reitera la doctrina de presunción de bien privado.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Corte Constitucional en sus considerandos describe las características de las que están revestidos los bienes baldíos en relación con su imprescriptibilidad. Igualmente deja entrever las discrepancias que habitan en los jueces al momento de aplicar las doctrinas de bien privado y de bien baldío. A causa de ello esa corporación expresó que los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936, no debían ser interpretados por los jueces de manera literal, en cuanto este tipo de hermenéutica haría que todo bien inmueble poseído con fines de explotación económica fuese visto como de naturaleza privada, por lo que la interpretación que debe hacerse de las normas en mención es de tipo sistemático, de tal manera que no haya conflicto normativo entre la Ley 200 de 1936 y las disposiciones de la Ley 160 de 1994.

Bajo este apotegma, se decanta como regla jurisprudencial aplicable al problema jurídico objeto de estudio, la siguiente:

(...) el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1° de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable (Sentencia, 2016).

En ese sentido, la Corte Constitucional decidió amparar los derechos del Incoder, debido a que la decisión tomada por juez promiscuo municipal adolece de defecto sustantivo, al no interpretar, de manera armónica, la doctrina de bien privado con la doctrina de bien baldío.

Nicho Citacional

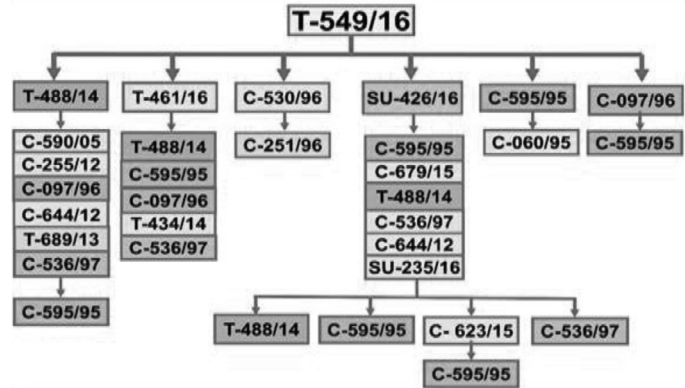


Ilustración 1. Nicho citacional, fuente: diseño del autor a partir del análisis Jurisprudencial en el marco de la Investigación.

Se conoce como nicho citacional al conjunto de sentencias que siendo citadas por el punto arquimédico, permiten hallar los fallos hitos que componen la estructura de la línea jurisprudencial. Teniendo en cuenta lo anterior, se observarán en la siguiente gráfica las sentencias que sirvieron como soporte jurídico a la Providencia T-549/16. Ahora bien: en atención a las sentencias que se muestran varias veces y que registran un tono diferente a la sentencia arquimédica, ya que por su peso gravitacional se calificarán como hito. Así las cosas, se identifica inicialmente la Sentencia T-488/14 como reconceptualizadora del precedente; luego están las sentencias (C-536, 2014 y C-097, 1996) que son respectivamente consolidadora y modificadora de línea. Finalmente, se encuentra la Sentencia fundadora C-595/95 que por ser la más citada se considera como de clase dominante.

Relato De Ingeniería Reversa

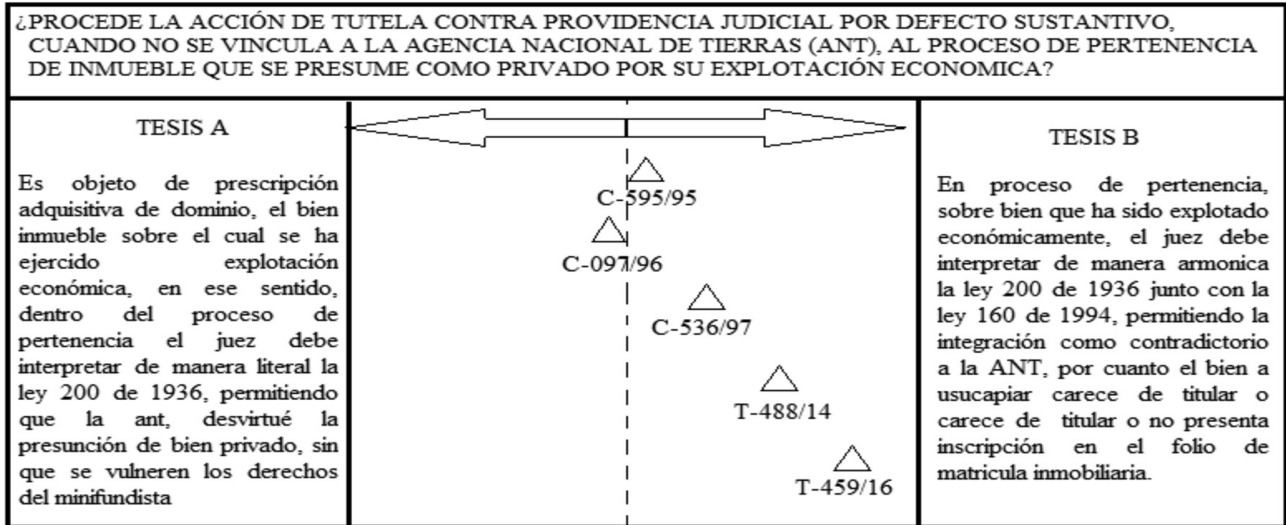


Ilustración 2. Ingeniería reversa, fuente: diseño del autor a partir del análisis Jurisprudencial en el marco de la Investigación.

Las sentencias hito presentes en el nicho citacional conforman un patrón jurisprudencial denominado como sombra decisional (Medina, 2010), el cual se estudiará por medio del siguiente gráfico que representa la ubicación de las sentencias hito en relación con las dos soluciones que dan respuesta al problema jurídico y serán explicadas a continuación .

La tesis (A) está inspirada en los pronunciamientos que emitió la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia hasta antes de la Sentencia 12184, de 2016 del magistrado Ariel Salazar Ramírez, en la que esa corporación adhiere al pensamiento de la Corte Constitucional. Esta postura defiende la presunción de bien privado derivada de los actos de explotación económica conforme a la Ley 200 de 1936, permitiendo la prescripción adquisitiva de dominio sobre inmueble de naturaleza jurídica desconocida, siempre y cuando se ejerzan en él actos positivos de señor y dueño, no obstante, dentro del proceso de pertenencia el juez debe vincular a la ANT para que desvirtúe la presunción de bien privado, lo cual es

plausible, pues la carga de la prueba le corresponde a dicha entidad.

Contrario sensu, la tesis (B) basada en la doctrina constitucional de bien baldío, expresa que la Ley 200 de 1936 no debe ser interpretada de manera literal. Por el contrario, la hermenéutica dada por el tribunal constitucional a la mencionada norma, es aquella que permite armonizar sus disposiciones con la Ley 160 de 1994. En ese sentido en los terrenos rurales en que se desconoce su naturaleza jurídica, aun cuando se han ejercido en ellos actos de señor y dueño, deben ser presumidos por el juez como baldíos en cuanto no tienen titular de derecho real o folio de matrícula inmobiliaria, por consiguiente, la tesis (B) es la solución más adecuada para el problema jurídico, en cuanto, su parte sustantiva protege el patrimonio de la nación, sin embargo, no se debe dejar a un lado la realidad social del minifundista, quien ha explotado económicamente a través de las generaciones el bien objeto del litigio, pues gracias a esa actividad se aseguran ingresos y medios de subsistencia para su familia.

Habiendo analizado las dos soluciones al problema jurídico, se dará paso a la narrativa de

ingeniería reversa iniciando con la Providencia T-488/14, en la que un ciudadano presenta demanda de pertenencia sobre predio rural ante Juzgado Promiscuo del Circuito competente, el cual por sentencia declaró que el actor había adquirido dicho predio a través del modo de usucapión, razón por la cual se debía inscribir dicha providencia en el folio de matrícula inmobiliaria. Sin embargo, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos rehusó la orden que impartió el juez, ocasionando que el actor considerara vulnerados sus derechos al acceso a la administración de justicia, la seguridad jurídica y la confianza legítima, por lo que presentó acción de tutela que fue fallada a su favor.

El Tribunal Constitucional en sede de revisión integra al Incoder, quien reprochó que no fue debidamente vinculado al proceso ordinario de pertenencia, ni a la acción de tutela, pese a ser la entidad responsable de la administración y adjudicación de bienes baldíos. Por ende, la Corte Constitucional expresó que la declaración de prescripción adquisitiva hecha por el a quo, a través de un proceso de pertenencia sobre el terreno baldío objeto de la litis, transgredió el ordenamiento legal colombiano en razón a que la Ley 200 de 1936 fue interpretada de manera taxativa por el juez. En ese sentido la Corte Constitucional reconceptualiza la línea jurisprudencial, en cuanto le da valor de indicios a la carencia de titular e inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del bien en disputa, explicando que estos dos elementos llevan a concluir que en el bien yace la presunción de baldío y no la de privado y, por consiguiente, hay una inclinación por la tesis (B) en la sombra decisional en construcción.

Siguiendo con el hilo conductor de la ingeniería a la inversa, se estudia la (Sentencia C-536, 1997), con la cual se dispone la Corte a revisar la constitucionalidad de los incisos 9 y 12 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, al considerar el actor que vulneran los artículos 13, 58 y

83 de la Constitución, por cuanto impiden el acceso a adquirir predios rurales de mayor extensión de la permitida por el Incoder.

Argumenta también el accionante que no se reguló lo relativo a la retroactividad de la referida ley, con lo cual no se le protegen los derechos a las personas que han obtenido estas tierras con anterioridad a la norma. Igualmente, el demandante también debate sobre la exigencia de solicitarle autorización al Incoder para poder registrar contratos de tradición de inmuebles rurales, cuyo registro inicial sea el de una adjudicación de baldíos cuando con dichos contratos se fraccionen los inmuebles en extensiones inferiores a la fijada por la unidad agrícola familiar.

Así las cosas, la Corte, consolidando la sombra decisional de la línea, se inclina por la tesis (B) demostrando que el legislador, a partir de la reforma agraria de 1961, le entregó la administración de los baldíos al Incoder. En ese sentido se concibe que los baldíos quedaron sujetos a esta reforma, todo ello con la finalidad de transformar la tenencia de la tierra en el sector rural evitando la concentración de predios por parte de unas pocas personas. Así mismo, argumenta la Corte que la Carta Política de 1991 mantuvo algunos preceptos que se habían establecido con la Constitución de 1886, donde se instituye que el legislador está autorizado para dictar normas sobre la adjudicación de tierras baldías, además de dictar sus condiciones y restricciones para la misma.

En consecuencia, los incisos demandados fueron declarados exequibles puesto que la prohibición de fraccionamientos se adecua a los mandatos constitucionales y va encaminada a impedir la concentración de terrenos y la formación de minifundios.

Dejando la anterior providencia, se analiza la Sentencia C-097/96, donde la Corte revisa la

constitucionalidad del artículo 65 inciso 2 y del artículo 74, parágrafo 1 y 2, de la Ley 160 de 1994, frente a los artículos 29, 58, 83 de la Constitución. El actor refiere que no se garantizan los derechos a la propiedad privada conforme a lo establecido en la ley civil, en cuanto que la tenencia de un bien baldío rural con ánimo de señor y dueño no constituye posesión. Añade el actor que las personas que ejercen actos de dominio sobre el bien baldío, no son reconocidas como poseedores y por ello se verían vulnerados los derechos a la contradicción y defensa, porque se cree que estas personas actúan de mala fe teniendo únicamente una mera expectativa para que los fundos les sean adjudicados.

Al respecto la Corte aduce que la buena fe se describe como el convencimiento que tiene la persona de estar ocupando un bien bajo los preceptos de la Constitución y la ley; si esta buena fe se presume no hay necesidad de demostrarse debido a que esta presunción es de carácter legal. En ese sentido el Incoder u otras personas pueden entrar a desvirtuarlas, pues son ellos a quienes les corresponde llevar a cabo la carga de la prueba, para determinar qué quien ocupa el baldío y actúa de mala fe. Ahora bien: de demostrarse que la persona actúa de buena fe, se llegará a un acuerdo para el reconocimiento de mejoras a que haya lugar. Esta Sentencia, a diferencia de las otras, se inclina un poco más por la tesis (A) al reconocer que a quien le corresponde la carga de la prueba es al Incoder, teniendo la oportunidad de desvirtuar la presunción de dominio que se ejerce sobre el bien pretendido en el proceso de pertenencia. En ese sentido la Sentencia es modificadora de línea; no obstante, esa corporación estima que el demandante no tiene razón, en cuanto a la declaratoria de inconstitucionalidad del parágrafo 1 del art. 74 de la Ley 160 de 1994, puesto que no se está obligando a los ocupantes a demostrar la buena fe, ni tampoco expone la presunción de mala fe y,

por ende, no se estaría vulnerando el artículo 83 superior.

Además, a la vista del artículo 74 de la mencionada ley el Incoder tiene la facultad de ordenar la restitución de terrenos baldíos que se encuentran indebidamente ocupados, sea porque tienen una destinación especial; porque no son adjudicables o porque la superficie ocupada supera la extensión que la misma ley permite adjudicar. Respecto del parágrafo 2 del artículo 74 de la ley antes descrita, considera que no vulnera el artículo 58 de la Constitución puesto que no es admisible la adjudicación de baldíos que están indebidamente ocupados por terceros en la totalidad o parte del área que se solicite en adjudicación, por tanto, el Incoder debe recurrir a su competencia en esta materia en orden a verificar dicho fraccionamiento, prevaleciendo como ya se dijo, la buena o mala fe del peticionario.

Para finalizar con la ingeniería en reversa se analiza la demanda de la inconstitucionalidad del artículo 3 de la Ley 48 de 1882; el artículo 61 de la Ley 110 de 1912; el inciso 2 del artículo 65 y parte del inciso 2 del artículo 69 de la Ley 160 de 1994, por infringir los artículos 25, 58, 60, 64 y 332 del Estatuto Superior.

La Corte al decidir concluye que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, los terrenos baldíos podrán ser adjudicados a personas naturales y entidades de derecho público para la construcción de obras de infraestructura, instalación o dotación de servicios públicos, con la condición de que si no se cumple esta finalidad los predios revertirán al dominio de la nación.

Además de ello, se habla de la imprescriptibilidad de los bienes baldíos y la función social de la propiedad, declarando exequibles las normas acusadas puesto que los artículos atacados para la adjudicación de tierras baldías,

tiene como propósito dotar de tierras a quienes carecen de ellas, permitiendo el acceso a la propiedad de la tierra.

En tal sentido, dentro de la línea jurisprudencial, la Corte Constitucional se inclina acá por la tesis (B) porque expresa que el Incoder dentro del proceso de pertenencia, en inmuebles que son explotados económicamente, debe ser vinculado en cuanto es el encargado de establecer condiciones para la adjudicación de bienes baldíos.

Conclusiones Preliminares

La Corte Constitucional estableció en sus más recientes fallos que los jueces en procesos de pertenencia, deben presumir a los bienes objeto de litigio como baldíos, cuando no contaran con un titular de derecho real o inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, aun si estos eran explotados económicamente.

La procedencia de la acción de tutela se funda en el error sustantivo presente en las sentencias al no hacerse una interpretación integral de la Ley 200 de 1936, con la Ley 160 de 1994, puesto que la Corte expresó que no podía interpretarse de manera literal la Ley 200 de 1936, en cuanto todo bien en el que se ejercieran actos de señor y dueño podría ser considerado como de procedencia privada y, por lo tanto, serían objeto de usucapión.

Finalmente, se evidencia la inclinación por parte de esta corporación hacia la doctrina de bien baldío que obliga a los demás operadores de justicia a integrar en los procesos de pertenencia a la ANT como parte en el litigio, para determinar la naturaleza del bien que se pretende adquirir.

Postura Crítica

Como antes se expresó, la tesis (B) es la más adecuada para resolver el problema jurídico, no obstante surge una problemática en cuanto al desconocimiento que hizo la Corte Constitucional, a la explotación económica que ha ejercido el campesino sobre los minifundios de los cuales se desconoce su naturaleza jurídica, puesto que considera que estos bienes no deben ser presumidos como privados sino como baldíos, en razón de que no presentan inscripción y registro de matrícula inmobiliaria, sin embargo, el magistrado de la Corte Suprema de Justicia, Luis Armando Tolosa Villabona, en la Sentencia 1776 expresa que la única finalidad de estos dos elementos es la de identificar los contradictores de la pretensión principal de la demanda de pertenencia (Sentencia, 2016). En ese sentido, en la mencionada sentencia se argumenta que cuando no hay titular de derechos reales (Becerra Toro, 2006), no se debe presumir de manera directa que el bien es baldío, por el contrario, a la conclusión que debe llegar el operador jurídico, es que la demanda se debe interponer en contra de personas indeterminadas, ello con la finalidad de formar adecuadamente al contradictorio, bajo esta perspectiva lo que la Corte Constitucional considera como indicios de bien baldío, no constituyen material suficiente para desvirtuar la presunción de bien privado, pues la única forma pertinente y conducente que tiene la ANT para desvirtuar tal presunción, es demostrando que el ocupante del bien no lo ha explotado económicamente y que el Estado mantiene el dominio sobre el fundo rural.

Ahora bien, la Sentencia T-407 de 2017, la cual no fue seleccionada como punto arquimédica en razón a que su accionante varía al del problema jurídico, establece medidas para proteger los derechos de la población agraria, quienes han explotado fundos de los cuales no

se tiene certeza de su naturaleza jurídica, en cuanto el Plan Nacional de Clarificación y Recuperación de Tierras Rurales que está aplicando la ANT, aunque pretende recurrar 1.202.366 hectáreas baldías, no constituye una medida de fondo para materializar el derecho al acceso a la tierra en Colombia, ya que, este plan no concibe un programa de titulación masiva, que permita la adjudicación de baldíos a los campesinos que han ejercido sobre ellos actos de señor y dueño.

En consecuencia, la solución para la problemática sucinta en la tesis (B), es la activación de una ruta prioritaria, en la cual la ANT tiene un plazo máximo de 18 meses para determinar la naturaleza del bien y si este es baldío, se deberá tener en cuenta la buena fe del campesino y la explotación económica que ha realizado a través de los años, ello con la finalidad de que inmediatamente se inicie la adjudicación del fondo, siempre y cuando quien ejerció actos de dominio sobre el inmueble rural cumpla con los requisitos de la Ley 160 de 1994, de esta manera, la Corte Constitucional antepone sobre los demás solicitantes, al individuo que pretendió usucapir el bien objeto del litigio.

Conclusiones Investigativas

Finalmente, se puede concluir que aunque el Estado ha diseñado una acción especial para la protección del derecho a la propiedad, permitiendo el saneamiento de la falsa tradición, esta no cumple con el principio de especialidad. Esto en razón a que diseña un proceso que genera mayor dificultad y se torna tortuoso en comparación a otros que aun cuando no son dirigidos al saneamiento de la falsa tradición son efectivos. Son tantas las falencias que presenta este procedimiento que es mejor acudir a un proceso de adjudicación, o inclusive a uno de pertenencia que, como se evidenció, es necesario vincular a la ANT en menciona-

dos procesos antes que al establecido en la Ley 1251 de 2012, toda vez que aparentemente es una ley que regula el saneamiento, pero en la práctica no genera ningún beneficio para los accionantes, pues se trata de un proceso muy tortuoso.

Referencias

- Angarita Gómez, J. (2004). Lecciones de derecho civil. Bogotá: Temis.
- Becerra Toro, R. (2006). Curso didáctico sobre bienes y derechos reales. Cali: Sello Editorial Javeriano.
- Bonivento Fernández, J. (1991). Los principales contratos civiles y comerciales. Bogotá: Librería del Profesional.
- Borda, A. (2008). Contratos. Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez .
- Caicedo Escobar, E. (2001). Derecho inmobiliario registral. Bogotá: Temis.
- Camacho, A. (2016). Manual de derecho procesal. Colombia: Temis.
- Cardozo Neira, M. R. (2008). Aspectos teóricos del derecho registral colombiano. Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez.
- Carvajal, A. (1999). De los bienes y su dominio. Bogotá: Facultad de Derecho. Universidad Nuestra Señora del Rosario.
- Carvajal, R. H. (2012). Bienes. Bogotá: Temis.
- Corte Constitucional. (2016). Sentencia 12184.
- Corte Constitucional. (1996). Sentencia C-097.
- Corte Constitucional. (1997). Sentencia C-536.
- Corte Constitucional. (2014). Sentencia C-536.
- Corte Constitucional. (1995). Sentencia C-595.
- Corte Constitucional. (2017), Sentencia T-407.
- Corte Constitucional. (2014). Sentencia T-488.
- Corte Constitucional. (2016). Sentencia T-549.
- Giraldo, J. (2015). Víctimas. Colombia: Untitle.
- Guzmán, R. B. (17/06/2015). Proceso de saneamiento falsa tradición. Obtenido de Legis Ámbito Jurídico: <https://www.ambitojuridico.com/noticias/educacion-y-cultura/proceso-de-saneamiento-de-falsa-tradicion>
- Jaramillo, L. G. (2014). Bienes. Bogotá: Temis.
- López Medina, D. (2010). Derecho de los jueces. Bogotá D.C.: Legis.
- Monsalve, Á. O. (2007). Derecho civil. Bogotá: Temis.
- Rodríguez, L. (2011). Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla. Bogotá: Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla.
- Roncancio, J. D. (2004). Del derecho de dominio y de la clasificación de los bienes. San Gil.
- Roncancio, J. D. (2005). Bienes. San Gil.
- Zea, A. V. (2007). Derechos reales. Bogotá: Temis.
- Velasquez Jaramillo , L.G. . Bienes . (1997) , Bogotá : Librería Ibalez