

FORMATO DE SOLICITUDES Y REQUERIMIENTOS

FECHA: 19 de agosto de 2025

NOMBRE SOCIO ESTRATÉGICO	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)
NOMBRE Y APELLIDOS	Leonardo Montoya Patiño
CARGO	Analista Jurídico Equipo Nacional PNUD
EMAIL	Leonardo.montoya@undp.org
TIPO DE SOLICITUD	REQUERIMIENTO
CATEGORÍA	PREGUNTAS Y CONSULTAS TÉCNICAS, OPERATIVAS, LOGÍSTICAS Y METODOLÓGICAS
DESCRIPCIÓN DEL REQUERIMIENTO	
<p>En el marco del proceso de barrido focalizado que se adelanta en el municipio de Buenavista, Boyacá, el equipo jurídico se encuentra actualmente en la etapa de recolección de información primaria, conformación de expedientes y el eventual diligenciamiento de la MTJ.</p> <p>En el análisis de la documentación soporte de los inmuebles rurales objeto de intervención, se ha identificado un conjunto de predios cuya tradición registral incorpora títulos otorgados con anterioridad al 5 de agosto de 1974.</p> <p>La determinación de la naturaleza privada de estos inmuebles requiere una interpretación técnica del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el cual señala:</p> <p><i>“A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.”</i></p> <p>En este sentido, y con el fin de unificar criterios operativos, solicito de manera respetuosa la emisión de un lineamiento respecto a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En el caso de inmuebles rurales cuya tradición registral incluye títulos anteriores al 5 de agosto de 1974, ¿es obligatorio ubicar y allegar el título más antiguo de la cadena traslativa de dominio para acreditar su naturaleza privada? 2. O bien, ¿es suficiente un título de transferencia de pleno dominio, debidamente registrado y anterior a la fecha indicada, para considerar acreditada la naturaleza privada de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994? <p>Agradezco de antemano la orientación que pueda brindarnos, con el fin de garantizar la consistencia y solidez jurídica en el desarrollo de las actuaciones del equipo territorial.</p>	

Nota: Todos los campos son de llenado obligatorio.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT	
ENLACE/EXPERTA EN FORMALIZACIÓN Y RESTITUCIÓN	LAURA JOHANA QUIROGA
GRUPO DE TRABAJO ASIGNADO	COMPONENTE JURÍDICO ANT
CLASIFICACIÓN NIVEL DE PRIORIDAD	
<input type="radio"/> CRÍTICO <input type="radio"/> ALTO <input checked="" type="radio"/> MEDIO <input type="radio"/> BAJO	
OBSERVACIONES	

Nota: Este espacio es diligenciado únicamente por el gerente del proyecto asignado desde la ANT

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

RESPUESTA REQUERIMIENTO

En atención a la consulta elevada por el PNUD respecto a la aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, particularmente en relación con la acreditación de la naturaleza privada de inmuebles rurales, me permito precisar algunas consideraciones generales.

El citado artículo establece que, para acreditar propiedad privada, se requiere contar con un título originario expedido por el Estado que conserve eficacia legal, o con títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma, que acrediten tradiciones de dominio por un lapso no menor al término de la prescripción extraordinaria.

En este sentido, y con el propósito de unificar criterios y garantizar la coherencia jurídica en el marco del proceso de barrido predial o estrategias similares, a continuación se presentan las orientaciones frente a los escenarios planteados:

Línea soportes registrales

1. Cuando el folio de matrícula de inmobiliaria objeto de estudio, inicie sus anotaciones con un acto jurídico calificado en **falsa tradición** y no cuente matrices ni complementaciones, se debe solicitar el primer título registrado, cuando se obtenga dicho título se deberá estudiar el propósito de establecer si existe un antecedente que acredite propiedad privada.

2. En los eventos en que el folio de matrícula de inmobiliaria objeto de estudio, inicie en sus anotaciones con un acto jurídico calificado **como declaración de mejoras** y no se cuenta matrices ni complementaciones, se debe solicitar el primer título registrado, cuando se obtenga dicho título se deberá estudiar el propósito de establecer si existe un antecedente que acredite propiedad privada.

3. Cuando el folio de matrícula de inmobiliaria no reporte matrices, ni complementaciones, los títulos inscritos fueron expedidos y registrados **con posterioridad al 5 de agosto de 1974** y su inscripción no **refiere a falsa tradición o declaración de mejoras**, se debe solicitar el primer acto registrado, con el propósito de conocer aquellos que brinden información acerca de la tradición del inmueble. La recolección y el estudio, debe adelantarse hasta encontrar un título previo al 05 de agosto de 1974.

4. En el caso en el que el folio de matrícula de inmobiliaria no reporte matrices, ni complementaciones y en su primera anotación se registre un acto jurídico que involucre un título traslativo de dominio (NO SENTENCIAS DE PERTENENCIA), otorgado de manera previa al 5 de agosto de 1974, inscrito bajo un código de calificación registral que acredite tradición, sin que se observe una variación en los registros que indiquen algo diferente a la transferencia de dominio, no es obligatorio solicitar el soporte registral y podrá continuarse con el respectivo trámite.

Nota: Si el título es requerido por el componente técnico para demostrar como se realizó el ejercicio de reconstrucción de un predio y se carga en el expediente, este documento debe ser analizado y de conformidad al resultado, verificar si es procedente aplicar alguno de los anteriores escenarios.

5. Cuando en las complementaciones del folio de matrícula de inmobiliaria o su matriz se haga mención a **negocios jurídicos que transfieran dominio otorgados de manera previa al 5 de agosto de 1974**, con información completa de su protocolo de registro (**Libro 1, tomo, folio, fecha, tipo de actuación registrada y autoridad ante la que se elevó**), no se requiere consultar el título para concluir naturaleza jurídica privada.

En los casos en los que la complementación del folio de matrícula inmobiliaria no contenga la información descrita en el párrafo anterior, es obligatorio solicitar y estudiar el título que presuntamente acredita propiedad privada.

6. En el caso en los que el FMI haya tenido apertura a propósito de la inscripción de una sentencia de pertenencia, dicho fallo judicial debe ser solicitado y estudiado con miras a determinar si el predio objeto de fallo acredita propiedad privada. Adicionalmente, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- a. Si a partir del estudio de los títulos asociados al predio, se puede concluir que la naturaleza jurídica del mismo es privada, se podrá seguir adelante con las rutas de formalización, de acuerdo con el cumplimiento de requisitos correspondiente.
- b. En caso de que el predio objeto de estudio no se logre acreditar propiedad privada y respecto del mismo exista una sentencia de pertenencia proferida entre el 5 de agosto de 1994 (fecha en que entró a regir la Ley 160 de 1994) y el 16 de marzo de 2023 (fecha de ejecutoria sentencia SU-288 de 2022), y el mismo reporte una extensión igual o inferior a la UAF, se deberá marcar el caso como posible trámite de reconocimiento de sentencias de pertenencia.
- c. En caso de que el predio objeto de estudio sea baldío y respecto del mismo exista una sentencia de pertenencia proferida entre el 5 de agosto de 1994 (fecha en que entró a regir la Ley 160 de 1994) y el 16 de marzo de 2023 (fecha de ejecutoria sentencia SU-288 de 2022), y el mismo reporte una extensión superior a la UAF, se deberá marcar el caso como posible trámite de recuperación a través del Plan Actualizado de Recuperación de Baldíos – PARB.
- d. Sentencias de pertenencia anteriores de 5 de agosto de 1994, la SU-288 no contiene reglas de decisión específicas para estos casos y en este sentido, la ruta que se agotará dependerá de la naturaleza jurídica que se determine, y de no ser concluyente, se deberá clasificar en la ruta de Clarificación de la Propiedad.

7. Sentencias de adjudicación en sucesión por causa de muerte inscritas en la primera anotación del folio de matrícula inmobiliaria: Para estas se aplican la regla No. 4 antes descrita. Por lo tanto, si alguna providencia de adjudicación en sucesión por causa de muerte se expide con posterioridad al 5 de agosto de 1974, es obligatorio gestionarla para rastrear el antecedente con el que se pueda acreditar la naturaleza privada del inmueble.

También es necesario gestionar el antecedente registral cuando el título se refiera a sucesiones diferentes a las que deciden sobre la universalidad de la herencia por causa de muerte. Por ejemplo, que el folio de matrícula inmobiliaria inicie con sucesión derecho de cuota, sucesión nuda propiedad, sucesión usufructo, sucesión derechos y acciones, sucesión gananciales, entre otras.

La recolección y el estudio, debe adelantarse hasta encontrar un título previo al 5 de agosto de 1974 que permita establecer naturaleza jurídica.