



RESTRICCIONES PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL

La informalidad en la tierra, se puede entender como la situación en que se encuentran las personas que gozan materialmente de un inmueble y ejercen respecto de él actos propios de dueño con la convicción de serlo, pero carecen de un título legalmente registrado que acredite válidamente dicha condición.

Tal situación puede ocurrir tanto de tierras baldías como en tierras de propiedad privada, por lo cual las restricciones para formalización deben exponerse por separado, máxime cuando está sujeta a normas distintas.

Restricciones para formalizar tierras baldías

No son otras que las señaladas en el capítulo XII de la Ley 160 de 1994, entre las cuales encontramos:

- i) Que el predio a titular se encuentre en zonas de reserva forestal o ley 2 de 1959.
- ii) Que el predio a titular se encuentre situado dentro de un radio de 5 kilómetros alrededor de las zonas donde se adelanten explotaciones de recursos naturales no renovables.
- iii) Que el predio a titular se encuentre aledaño a Parques Nacionales Naturales.
- iv) Que el predio a titular se encuentre en zonas seleccionadas por entidades públicas para adelantar planes viales u otros de igual significación cuya construcción pueda incrementar el precio de las tierras por factores distintos a su explotación económica.
- v) Que el predio a titular no se encuentre en zonas donde estén establecidas comunidades indígenas

Adicional a las restricciones señaladas solo puede proceder la titulación si se cumplen los siguientes requisitos:

- i) Que el aspirante a la titulación sea sujeto de reforma agraria, entendiéndose por tal, campesino mayor de 16 años, con tradición en labores rurales, que no posea a ningún título otras tierras y de escasos recursos.
- ii) Que el aspirante haya explotado económicamente como mínimo las dos terceras partes del predio durante un lapso no inferior a 5 años.
- iii) Que dicha explotación se de conforme a la vocación de uso del suelo.
- iv) Que el aspirante no haya sido funcionario, contratista o miembro de las Juntas o Consejos Directivos de las entidades públicas que integran los diferentes subsistemas del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino dentro de los 5 años anteriores a la fecha de la solicitud de adjudicación.
- v) Que el aspirante no tenga un patrimonio superior a 1000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.



Es de observar, que si un campesino explota su predio baldío con cultivos ilícitos, no puede ser titulado por el INCODER, por tratarse de una actividad ilícita y no ser conforme a la vocación de uso del suelo, que sin duda refiere a actividades agropecuarias. Tanto así que si se titula el baldío y posteriormente el adjudicatario siembra cultivos ilícitos, es obligación del Estado recuperar el predio a través del procedimiento administrativo de reversión, desalojando al propietario.

Restricciones para formalizar tierras de naturaleza privada.

El marco jurídico para la formalización de tierras de carácter privado se encuentra en el Código Civil, Código General del Proceso, y de otra parte en la Ley 1561 de 2012 que estableció un procedimiento especial más expedito para el saneamiento de tierras que no superan el tamaño de la UAF.

Las restricciones para la formalización de que trata la Ley 1561 de 2012, que es la empleada preferentemente por el Programa de Formalización de la Propiedad Rural del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, están establecidas en el artículo 6 de la mencionada Ley, entre las cuales se destacan las siguientes:

- i) Que el predio no sea prescriptible
- ii) Que sobre el predio no se adelante proceso de restitución o procesos agrarios.
- iii) Que el predio no este registrado en RUPTA (Registro Único de Predios Abandonados).
- iv) Que el predio no esté en zona de reserva forestal o ley 2 de 1959.
- v) Que el predio no esté en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable.
- vi) Que el predio no esté en zonas de resguardo indígena
- vii) Que el predio o este en zonas con declaratoria de riesgo de desplazamiento.
- viii) Que el predio no esté destinado a actividades ilícitas.

Conforme al último numeral señalado, no es posible formalizar un predio con cultivos ilícitos, toda vez que la siembra de dichos cultivos constituye un tipo penal, señalado en el artículo 375 del Código Penal y por tanto se considera como una actividad ilícita, siempre y cuando el cultivo supere las 20 matas de coca, amapola etc...

A su vez conforme al artículo 52 de la Ley 160 de 1994, la persona que adelante explotación de cultivos ilícitos puede ser objeto de extinción del derecho de dominio, luego es claro que la ley no solo no permite la formalización de predios con cultivos ilícitos, sino que obliga a recuperar para la Nación los predios a los que se les ha dado dicha destinación.