Bogotá D.C. 11 de mayo de 2017

Señor
AURELIO IRAGORRI VALENCIA.
Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural.
Ciudad.

Asunto: Comentarios referentes al Proyecto de Ley de Tierras *"Por la cual se adoptan disposiciones de ordenamiento social de la propiedad y tierras rurales y se dictan otras disposiciones"*

Señor Ministro.

Por medio del presente nos permitimos exponer nuestros comentarios al Proyecto de Ley de Tierras de la referencia, en ejercicio del derecho constitucional de participación consagrado en el Artículo 40 Superior, comentarios que buscan la claridad en relación con varios aspectos jurídicos que trascienden el desarrollo integral de los sectores rurales y la distribución de la tierra en el Estado Colombiano.

1. **Principios del Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (OSPR).**

El Artículo 1 del Proyecto de Ley, declara de utilidad Pública e interés social, la política de ordenamiento social de la propiedad rural en Colombia; con ello surge el siguiente interrogante: ¿en los casos en los cuales exista un proyecto de infraestructura petrolera, minera, de transporte, eléctrica (hidroeléctrica), etc., que tenga a su favor la prerrogativa de declaratoria de utilidad pública e interés social y que requiera de uno o varios predios rurales para el desarrollo integral del mismo, prima el OSPR o el proyecto de infraestructura, en el entendido que un proyecto a gran escala beneficia a un mayor número de asociados al Estado Colombiano, que un proyecto adelantado a menor escala y que sea eminentemente agropecuario?.

La ley 9 de 1989, la cual es conocida dentro del ordenamiento jurídico, como el primer intento del Estado de organizar y reglamentar el uso y distribución de la tierra, introdujo a nuestro ordenamiento un concepto jurídico revolucionario para su época: *"**La propiedad privada no es un derecho absoluto y ésta deberá ceder ante el interés general"***, luego de ello se expidió la Constitución Política de 1991 la cual recogió este postulado y lo introdujo en su artículo 58, analizado por la H. Corte Constitucional en Sentencia C-133 de 2009, así:

> "(…) *La Constitución en el mismo artículo 58 indica que por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador,* ***puede presentarse la expropiación la cual debe efectuarse a través de sentencia judicial e indemnización***

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

previa. *Solamente en los casos que establezca el legislador la expropiación puede adelantarse por vía administrativa, aunque está sujeta a una posterior acción contenciosa administrativa.*

En este orden de ideas, la privación de la titularidad del derecho de propiedad privada contra la voluntad de su titular, requiere del cumplimiento de los siguientes requisitos:

i) ***Que existan motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador.***

ii) Que exista decisión judicial o administrativa, esta última sujeta a posterior acción contencioso administrativa incluso respecto del precio.

(...)

iii) ***Que se pague una indemnización previamente al traspaso del derecho de propiedad a la Administración****, la cual debe ser justa, de acuerdo con lo previsto en el Num. 21.2 del Art. 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos".* (Negrilla fuera del texto original).

Ahora bien, de la lectura del numeral 1 del artículo 4 del proyecto de Ley objeto de pronunciamiento, se consagra el principio del ***interés general***, el cual en palabras de la H. Corte Constitucional en sentencia C-053 de 2001: *"Es precisamente el carácter jurídicamente abstracto e indeterminado del concepto de interés general, lo que ha llevado a que las constituciones liberales modernas consideren la necesidad de armonizarlo con los derechos individuales y con el valor social que tiene la diversidad cultural. Por ello, constituye un requisito indispensable para la aplicación de la máxima de la prevalencia del interés general, que el operador jurídico analice minuciosamente las particularidades de cada caso, intente armonizar el interés general con los derechos de los particulares y, en caso de no ser posible, lo pondere teniendo en cuenta la jerarquía de valores propia de la Constitución."*

"El concepto de interés general es una cláusula más indeterminada cuyo contenido ha de hacerse explícito en cada caso concreto*. Entre tanto, el de "interés social", que la Constitución actual emplea en sus artículos 51, 58, 62, 333 y 365, es una concreción del interés general que se relaciona de manera inmediata con la definición del Estado como social y de derecho (art. 1º). En tal medida, el apelativo de social le imprime una finalidad y un límite a la actividad estatal, determinando, específicamente, las condiciones dentro de las cuales los intereses económicos particulares son susceptibles de protección. Así, este conjunto de garantías que otorga el Estado implican, a su vez, una necesaria intervención social de su parte, que tiene como finalidad inmediata y directa y como límites constitucionalmente exigibles, el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas.*

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

En particular, de las menos favorecidas". ibídem (Negrillas y Subrayado fuera del texto Original).

Con base en las consideraciones anteriores, el concepto de interés general, es eminentemente abstracto el cual debe obedecer a la ponderación de cada caso en particular para poder aplicarlo; dicho esto, el concepto no se encuentra claramente definido, es por ello que consideramos pertinente que la redacción de este principio indique quienes serán los beneficiarios con la entrada en vigencia de la Ley y delimitar su alcance, ¿quién es primero y quien es prioridad?

De respetar el interés general, el proyecto de Ley deberá impulsar el desarrollo integral de acciones agropecuarias, no solo de la producción de alimentos, ¿dónde se queda la competitividad del campo y el enfoque de mercado?, ¿tendrían, entre otros gremios, los empresarios ganaderos que dejar su actividad para cultivar la tierra y justificar su explotación?

De la revisión de los principios rectores del proyecto de Ley, se evidencia una confusión entre los conceptos de propiedad, tenencia y uso, ya que los equipara, y bien conocido es que dentro de la ley civil aplicable en el Estado Colombiano (Código Civil), cada una de estas figuras tiene un origen distinto y una forma diferente para lograr su reconocimiento; igualmente, el proyecto deja por fuera los conceptos de ocupación y de posesión al referirse a la seguridad jurídica de la propiedad en el Estado Colombiano **(Numeral 10 del Artículo 4)**. En línea de lo expuesto resulta de suma importancia traer a colación la sentencia C-189 de 2006, frente al derecho de propiedad y sus elementos, al respecto, la Corte Constitucional sostuvo:

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

Con lo anterior, es prudente, que dentro del texto del proyecto de Ley objeto de estudio, se tengan claros los conceptos de derecho de dominio, posesión, ocupación, y tenencia, puesto que éstas no son meras denominaciones, sino instituciones jurídicas con su propio desarrollo

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

legal, doctrinario y jurisprudencial, lo que repercute en la acción a seguir para su materialización y garantía.

Frente al Numeral 6 del Artículo 4, referente al principio de la ***integralidad***, se pone de presente la inclusión de un nuevo régimen de desarrollo económico denominado "*Buen Vivir",* el cual se caracteriza por promover una relación armoniosa entre los seres humanos individual y colectivamente, así como con la naturaleza. En esencia busca una economía solidaria y por ende socialista, que no responde a los principios estatuidos en el preámbulo de la Constitución Política, es por ello, que consideramos que esta política de cambio del esquema de desarrollo económico no puede ser introducida al ordenamiento jurídico a través de una ley, sino mediante uno de los mecanismos estatuidos para reformar la constitución, puesto que es un cambio de paradigma en relación con las políticas económicas del Estado.

2. **Ordenamiento del Suelo e institucionalidad.**

Con la creación de la figura del Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (OSPR), contenida en el artículo 105 del proyecto de Ley, se restringen funciones propias de los Municipios y Distritos frente a la delimitación de sus territorios (EOT, PBOT, POT), en razón de la autonomía de las entidades territoriales en contravía de los postulados del artículo 287 de la Constitución Política, ya que el citado artículo del proyecto impone a las entidades territoriales la obligación de que sus planes de ordenamiento territorial se armonicen con la delimitación realizada en el referido Ordenamiento Social; es por ello que consideramos que, el referido artículo no sea obligatorio sino facultativo.

En relación con el aspecto de la institucionalidad; se pone de presente la creación del Consejo Superior de Ordenamiento del Suelo Rural, (Artículo 3), un nuevo órgano del nivel nacional, encargado el diseño de la política pública en materia de ordenamiento del suelo, con ello surge el interrogante frente al cambio de la estructura del Estado, vista desde la arista de la ley 489 de 1998, es por ello que consideramos que la creación de este nuevo órgano modifica la estructura del Estado, toda vez que ese Consejo será el órgano director del DNP y de la ANT, acto que no puede ser realizado sino a través de una ley orgánica, no como la que se pretende sancionar.

Teniendo en cuenta que la Corte Constitucional ordenó en la sentencia T-488 de 2014 la puesta en marcha de un Plan Nacional de Clarificación y Recuperación de Tierras Rurales, después de poner en evidencia los problemas heredados por el Incoder a la ANT, y las falencias en la información que manejan el IGAC y la Superintendencia de Notariado; es importante en primera medida dar cumplimiento al fallo que en este momento se encuentra en cabeza de la UPRA; de no ser así, difícilmente se podrá cumplir con la Reforma Rural Integral, prometida en los Acuerdos de la Habana.

Así las cosas, la creación del Consejo Superior de Ordenamiento del Suelo Rural, no solucionaría la problemática agraria, ya que tampoco contaría con los sistemas e insumos

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

necesarios. Se hace inevitable un catastro actualizado y un barrido de predios por municipio de manera articulada o "focalizada" entre las entidades administrativas existentes.

3. **Unidad Agrícola Familiar – UAF.**

El Proyecto de Ley, dispone en su artículo 49:

"Articulo 49. Acumulación indebida de UAF. *Los particulares que con posterioridad al 5 de agosto de 1994 hubieren violado el inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994 podrán celebrar con la Agencia Nacional de Tierras contratos o de uso sobre estos predios entregando la propiedad al Estado o preservar la propiedad compensando al Estado con un predio alternativo de acuerdo con lo previsto en el artículo 90 de la presente ley.*

En caso de que los particulares requeridos por la Agencia Nacional de Tierras no accedan a entregar la propiedad o a compensar al Estado con un predio alternativo, procederá la Recuperación de UAF indebidamente acumulada a cargo de la Agencia Nacional de Tierras y se tramitará conforme al proceso único establecido en la presente Ley. "

El artículo 49 propuesto desconoce que la responsabilidad en el incumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley 160 frente a la materia, no sea de exclusividad de los particulares; pero se propone que debería castigar ejemplarmente el incumplimiento de la labor de los servidores públicos que no cumplieron con su labor, pasando por quienes registraron los títulos y los notarios que los otorgaron indebidamente, con fuertes procesos sancionatorios, que generen multas pecuniarias, que a su vez ayuden a financiar los proyectos productivos de campesinos vulnerables.

Debe quedar claro que la UAF ni se compra ni si vende, y menos se acumula, a no ser que el Estado le adjudique a una misma persona dos o más áreas de terreno con esta medida. La UAF es una unidad de medida por medio de la cual el Estado adjudica a un particular un área de terreno, la cual ingresa al patrimonio del adjudicatario, dejando de ser predio baldío, y cumplidas las condiciones de libre enajenación, el adjudicatario la puede vender, pero claro limitada al área adjudicada; y la ley 160 de 1994 le impone la obligación al notario y al registrador de verificar que ese terreno que se venda o se compre sea la misma área adjudicada.

Igual raciocinio merece los baldíos, pues ellos tampoco se acumulan. Estos una vez adjudicados al campesino, dejan de ser baldíos y se convierte en propiedad privada. La cual puede ser enajenada dentro de los límites impuestos por la ley, es decir, que sólo se puede vender el terreno adjudicado, ni más ni menos, o de lo contrario alguien estaría siendo afectado, bien porque se vende un terreno de su propiedad o bien porque todavía mantiene la calidad de Baldío.

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

Esto sucede con mucha frecuencia, cuando los adjudicatarios mediante proceso espurio de aclaración de cabida y linderos se apoderan de terrenos de otros, y esto justifica la existencia de la prohibición del artículo 72 de la ley 160 de 1994. Es decir que, a través de ese mecanismo irregular el predio que pasa a ser privado y puede ser vendido con el área adicional mal habida. Y justo ahí se presenta la errada interpretación contraria a ley, "nadie pude acumular más de una UAF cuando el predio proviene de baldíos".

Todos los predios de Colombia en algún momento fueron baldíos y con la adjudicación (o con cualquier otro medio legal susceptible de disminuir el patrimonio del Estado, que es el título prístino u originario que da vida jurídica a la propiedad privada) ingresan al comercio inmobiliario derivado de la facultad de disposición que se abroga el propietario.

Flaco favor le ha hecho a la economía y al derecho fundamental de la propiedad la interpretación contraria a derecho sobre la libre empresa y el libre tráfico de inmuebles.

Debe tenerse en cuenta que la violación a una disposición legal cómo la que pretende declararse en esta norma, únicamente puede establecerse por la autoridad judicial competente, no puede ser objeto de presunción, en ese sentido se debería hablar de inobservancia, tal como lo dispone la propia Ley 160.

4. Funciones jurisdiccionales de la ANT.

El Artículo 115 de proyecto de Ley otorga una serie de facultades Jurisdiccionales a algunas Autoridades Administrativas, lo cual tiene respaldo en los artículos 116 de la Constitución Política, 24 del C.G.P y en la Sentencia C-156 de 2013 Corte Constitucional: La atribución de Funciones Jurisdiccionales a las Autoridades Administrativas es excepcional y debe ser precisa, clara, expresa y concreta.

Se otorga a la ANT una facultad jurisdiccional, mientras entran en operación los Jueces Agrarios. No obstante, lo anterior, en el Parágrafo del artículo 144 se señala que donde no existen Jueces Agrarios son competentes los Jueces Civiles del Circuito y los Jueces Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras. Esa ambigüedad no permite aclarar si finalmente la ANT es competente donde hay Jueces Civiles de Circuito, pues es sabido que en todo el territorio existe esa categoría de jueces, luego la ANT no se sería competente en caso alguno.

De la lectura del proyecto se colige que, cuando hay oposición, el Estado a través de la ANT se convierte en el representante (Abogado) de los sujetos de ordenamiento seleccionados o favorecidos con el barrido predial.

En la misma línea de argumentación jurídica, resulta de suma importancia destacar que el artículo 123 abre la posibilidad de fallos extra y ultra petita y la aplicación oficiosa de normas,

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

con ello va en contravía del artículo 281 del Código General del Proceso., que regula el principio de congruencia. En efecto, el su parágrafo 2°de ese artículo del proyecto, señala que, en los procesos agrarios, los Jueces aplicarán la ley sustancial teniendo en cuenta que el objeto de este tipo de procesos es conseguir la plena realización de la justicia en el campo en consonancia con los fines y principios generales del derecho agrario, especialmente el relativo a la protección del más débil en las relaciones de tenencia de tierra y producción agraria y que el Juez está facultado para reconocer u ordenar el pago de derechos e indemnizaciones extra o ultrapetita, siempre que los hechos que los originan y sustenten estén debidamente controvertidos y probados.

El artículo 126 asigna a la ANT la facultad de solicitar la suspensión de procesos administrativos y judiciales, consideramos peligrosa esa atribución para la seguridad jurídica, pues ello permitiría suspender todo proceso judicial que vincule a dichos predios, por ejemplo, un proceso ejecutivo en el que se haya solicitado como medida cautelar el embargo y secuestro del predio a nombre del demandado o incluso un ejecutivo con acción real como el hipotecario y hasta procesos de servidumbres declaradas de utilidad pública por la ley, tales como la de hidrocarburos y la de energía eléctrica.

Es la Agencia Nacional de Tierras con funciones jurisdiccionales, juez y parte, en los siguientes procesos: a) Formalización de predios privados. b). Acción de nulidad para la recuperación de los predios indebidamente obtenidos. c). Acción de resolución de controversias sobre la adjudicación, y d). Clarificación de la propiedad y deslinde; ¿si no hay oposición?

¿Si actualmente existe la jurisdicción, para que la ANT se va a ocupar de la definición de la titularidad de predios privados? ¿Puede haber riesgos en materia constitucional?

5. **Derecho real de superficie.**

En relación con la reinvención de este derecho real, se realizan los siguientes comentarios,

El Artículo 32 del referido proyecto reactiva el Derecho real de superficie, entendido como "*el derecho real por el cual el propietario de un predio rural, otorga a otra persona denominada superficiario, el uso, goce y disposición jurídica de la superficie del inmueble para emplearla por un tiempo determinado, haciendo suyo lo plantado, construido o ubicado en el inmueble";* pero de la lectura del referido artículo surge un interrogante ¿solo existe derecho superficiario en predio rurales? ¿se pregunta si ese derecho real se puede aplicar a predios Ejidos?

¿Qué hecho económico quiere el gobierno reglar modificando el Código Civil?

Se sugiere que el Proyecto haga referencia al decreto 1858 de 2015 o la norma que lo sustituya, que impone la obligación de abrir matrícula inmobiliaria a los bienes baldíos.

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

Resulta necesario mencionar que el referido proyecto impone una carga al propietario de bienes privados que suscriba contratos de derecho de superficie, puesto que el propietario debe verificar que el inmueble se encuentra explotado, so pena de que se le extinga el derecho real de dominio por el incumplimiento del principio de la función social de la propiedad (artículo 35 del proyecto). Frente a lo anterior, el propietario resulta castigado doblemente, de un lado pierde la propiedad y del otro no se le indemniza por la disminución de su patrimonio.

El Artículo 36 del proyecto, impide al propietario que sobre el área del derecho superficiario se constituyan otra clase de derechos reales tales como la hipoteca, el usufructo y la servidumbre sin el consentimiento del superficiario. Ello implica que, en lo que a servidumbres legales se refiere, la imposibilidad amparada por la Ley de constituirlas sin el consentimiento del superficiario y ni siquiera con la intervención judicial consagrada en la Ley 1274 de 2009 respecto de los hidrocarburos, cuando no haya acuerdo entre las partes.

6. **Formalización de predios Privados.**

El Artículo 43 se refiere a la "formalización de predios privados", es de vital importancia aclarar el alcance de esta expresión, puesto que, si se trata de predios privados, en contraposición a los predios baldíos estaríamos frente a los diversos casos de "*falsas tradiciones*". Pero si la norma se refiere a predios baldíos irregularmente salidos del patrimonio del Estado, como por ejemplo la apertura de Folios de Matrícula Inmobiliaria fruto de la posesión (*ocupación*) del respectivo predio, que estaba permitida por la Ley antes de la expedición del Decreto Ley 1250 de 1970. (*Baldíos con antecedente registral*). Esta calificación desconoce de contera la calidad de inenajenables, imprescriptibles e inembargables de los bienes baldíos, así aparentemente hayan salido del patrimonio del Estado estos nunca pierden su calidad de bienes del Estado, este hecho sería una ocupación indebida de bien del Estado, y solo hay dos alternativas, a saber: o se recuperan para el Estado por acción propia de él o, el Estado formaliza la propiedad mediante la adjudicación.

7. **Extinción de Dominio Vs Expropiación**

El artículo 127 numeral 7 del proyecto de Ley en estudio, nos indica que la expropiación de predios rurales aplica por motivos de interés social y utilidad pública; y la extinción del dominio de predios en favor de la Nación, opera por el incumplimiento del régimen de ordenamiento social de la propiedad rural.

Si bien es cierto, esta acción de extinción de dominio ya estaba presente en la Ley 160 de 1994, en los artículos 52 y siguientes, el proyecto crea una nueva causal de extinción del dominio dirigida al titular del derecho de propiedad, vinculada al ejercicio del derecho superficiario, respecto del incumplimiento de este último de sus obligaciones contractuales.

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

Respecto de la adquisición directa y expropiación del artículo 88 del proyecto, llama la atención que el numeral 5, establece que: *"para dar cumplimiento a acuerdos de paz pactados por el Gobierno Nacional"* se pueden expropiar predios, expropiar mejoras rurales y expropiar servidumbres de propiedad privada o utilizar bienes que hagan parte del patrimonio de entidades de derecho público, para ser adjudicados a desmovilizados que de alguna forma cometieron actividades ilícitas, en contraposición de los propietarios y superficiarios que no cumplan con la función social de la propiedad, a quienes se les aplica la extinción de dominio equiparable a las consecuencias de la comisión de una conducta ilícita. La denominación de "e*xtinción de dominio*" por inexplotación deberá ser ajustada para diferenciarla del tipo penal consagrado en la Ley 1708 de 2014, y respecto de la calificación de "*gravemente ociosa*" contenido en el Proyecto, deberá determinarse en lo relacionado con su medida o cuantificación.

Por último, se observa que el Proyecto crea una nueva forma de expropiación, ya no solo del derecho de propiedad, sino sobre el derecho accesorio de servidumbre sobre propiedad privada. La expropiación tiene como finalidad adquirir para el Estado los tres elementos del derecho de dominio, uso, goce y disposición, que las servidumbres no poseen.

8. Zonas Estratégicas de Interés Agropecuario

El artículo 83 del proyecto de ley crea estas zonas y las define como las áreas rurales contiguas a la zona urbana, destinadas principalmente a la producción agrícola, pecuaria, acuícola, pesquera o forestal como actividad de utilidad pública e interés social cuyo único fin sea la producción de alimentos para consumo humano, para dar cumplimiento al derecho fundamental de la seguridad alimentaria. Y le concede un carácter preferente respecto a cualquier otra actividad calificada como de utilidad pública e interés social.

Amén de llevarse de contera los principios fundamentales de la utilidad pública e interés social reconocidos en varios pronunciamientos por la H. Corte Constitucional, como la sentencia C-053 de 2001, no se podrán realizar actividades como construcción de obras de infraestructura (vías, líneas eléctricas, acueductos, hidroeléctricas, puertos, aeropuertos o actividad minera o petrolera)

9. Sujetos de Adjudicación.

Es claro que los beneficiarios de los Programas de Tierras son los Sujetos de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural entendida como toda la población que ejerza o pretenda ejercer en predios rurales el ejercicio de actividades productivas, agrícolas, pecuarias, acuícolas, pesqueras o forestales de conformidad con los requisitos previstos en el texto en estudio. ¿Si el acceso a la tierra es integral, donde quedan los ciudadanos colombianos que no sean campesinos? se limita al acceso a personas distinta del campesinado?

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

Aunado a lo anterior, falta claridad para establecer los criterios de asignación, ya que se priorizan así:

1. Mujeres.
2. Víctimas del conflicto armado.
3. Personas que tengan vinculación con la zona de ubicación de los inmuebles a entregar, capacidad y formación para adelantar los proyectos productivos, tiempo de permanencia en el Registro de Sujetos del Ordenamiento, y vinculación a organizaciones campesinas.

Posteriormente se establece que la puntuación obedece a las condiciones de vulnerabilidad económica y social determinadas por la RESO.

Pero también son sujetos de adjudicación, que no gratuita, según el artículo 90 del proyecto, cualquier persona natural o jurídica que adelante actividades consideradas por la ley como de utilidad pública e interés general y que requieran predios para el desarrollo de sus actividades. Las siguientes son algunas de las actividades de utilidad pública, a saber: la construcción de infraestructura (Ley 1682 de 2013 artículo 19); la minería (Ley 685 de 2001 artículo 13); la petrolera (artículo 4 del Decreto Ley 1056 de 1953); la portuaria (artículo 16 de la ley 1 de 1991); la generación, transmisión, distribución de energía eléctrica, la construcción de acueductos, distritos de riego y regulación de ríos (Ley 126 de 1938, Ley 56 de 1981, artículo 16 y Ley 142 de 1994, artículo 56).

Cualquier persona que adelante alguna de estas actividades podrá ser adjudicataria de bienes baldíos o patrimoniales del Estado, dando, a título de compensación, predios rurales de las mismas o mejores calidades y extensiones, al Fondo de Tierras.

10. Servidumbres y Reservas de Utilidad Pública o Interés Social.

El proyecto de ley establece en su artículo 91 la facultad de la ANT de suscribir contratos de servidumbre para actividades de utilidad pública e interés social, como las descritas en el literal anterior, sobre los bienes baldíos de la Nación o fiscales patrimoniales del ANT. Para lo cual estas empresas deberán adelantar los trámites y suscribir los contratos respectivos con la ANT.

Pero también la ANT debería formalizar las servidumbres de utilidad pública que hoy en día existen sobre estos predios, sin su autorización y sin el reconocimiento pecuniario respectivo.

Igualmente, el proyecto de ley en su artículo 93 autoriza a la ANT a crear áreas de reserva sobre los bienes baldíos de la Nación a favor de entidades de derecho público o a particulares que realicen actividades de utilidad pública, como las ya descritas en este documento, por razones de orden público o para salvaguardar los intereses de la economía nacional, como es el caso de las actividades mineras y petroleras.

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

Para finalizar, aun no se tiene claridad respecto de si estamos frente a un proyecto de Decreto Ley o un proyecto de Ley, recordemos que los Decretos Ley de la creación de la Agencia de Renovación del Territorio y el de Erradicación Manual de Cultivos Ilícitos presentados vía "fast track" (trámite abreviado) fueron declarados inexequibles por la Corte Constitucional.

Se recomienda que el Gobierno debe someter el Proyecto a la consideración del Congreso de la República, respetando la Constitución Política y las sentencias emitidas por la referida corporación judicial en materia de baldíos; para lograr uniformidad respecto de los intereses de los distintos actores de la Política Pública de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.

Este Proyecto de Ley sería una herramienta de vital importancia para el aprovechamiento de la tierra que no ha sido adecuadamente explotada, como, por ejemplo, mediante el debido ejercicio del derecho de superficie que permitiría de primera mano, a aquellos que no tienen tierra su acceso y debida utilización y, por otra parte, mayor inversión en las zonas rurales.

Con lo anterior dejamos presentadas algunas recomendaciones al Proyecto de Ley, en procura del mejoramiento del texto presentado.

Cordialmente,

David Arce Rojas.
Presidente Arce Rojas Consultores & Cía.

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com