

## Propiedad de la tierra en áreas rurales e inseguridad jurídica en Colombia

Land Tenure in Rural Zones and Legal Uncertainty in Colombia

**CITACIÓN:** Ocampo-Duque, D., Martínez-Cárdenas, M., & Conto, M. (2016). Propiedad de la tierra en áreas rurales e inseguridad jurídica en Colombia. *Palmas*, 37(4), 33-40.

**PALABRAS CLAVE:** propiedad de la tierra, áreas rurales, inseguridad jurídica, conflicto, Colombia.

**KEYWORDS:** Land tenure, rural zones, legal uncertainty, conflict, Colombia.

**RECIBIDO:** julio de 2016

**APROBADO:** septiembre de 2016

**DIANA MARÍA OCAMPO DUQUE**  
Asesora externa, Fedepalma

**MYRIAM C. MARTÍNEZ CÁRDENAS**  
Líder Social, Fedepalma  
mmartínez@fedepalma.org

**MYRIAM CONTO POSADA**  
Secretaría Jurídica, Fedepalma

### Resumen

El presente artículo presenta una definición conceptual de la seguridad jurídica y la plantea, desde lo teórico, como un supuesto para el desarrollo económico y social. Asimismo, explica por qué un sistema sólido de derechos de propiedad resulta ser clave para la prosperidad de una nación. El documento además analiza los principales aspectos en los que actualmente se identifican situaciones de inseguridad jurídica relacionadas con la propiedad rural, como son: *i*) la acumulación de Unidades Agrícolas Familiares (UAF) en predios adjudicados inicialmente como baldíos; *ii*) las sentencias de prescripción adquisitiva del dominio proferidas sobre predios presumiblemente baldíos; y *iii*) las solicitudes de restitución en zonas no microfocalizadas y limitación de la buena fe exenta de culpa. Finalmente, se exponen ciertas conclusiones que hacen un llamado a la necesidad de abordar estos problemas jurídicos con definiciones claras de índole legal.

## Abstract

This article presents a conceptual definition of the concept of legal certainty, conveying its meaning as a premise for social and economic development. In this sense, this study explains why a robust system of proprietary rights is a key aspect for a nation's welfare. It also analyzes the main events where legal uncertainty, related to land tenure in rural areas, may be currently identified, as in the case of: *i*) the accumulation of *Unidades Agrícolas Familiares* – UAF – (Agricultural Family Units) in wastelands; *ii*) final judgements on acquisitive prescription over terrains presumably considered as wastelands; and *iii*) restitution requests in no-microfocalized zones and limitations for good faith with no guilt. Finally, some considerations calling upon the need for standardized definitions of such legal issues are presented.



## Introducción

Una de las principales razones del atraso y el conflicto en Colombia ha sido la incertidumbre que se presenta en materia de la propiedad rural. Las pocas reformas agrarias que se han realizado no han dado respuesta a las necesidades del campo, ni de sus habitantes, al tiempo que ha existido una presencia marginal del Estado en los territorios más apartados, generando además que la tierra no sea explotada adecuadamente y ocasionando que la agricultura sea un sector poco productivo y competitivo.

A lo anterior se suma el hecho de que las personas que habitan en la ruralidad no poseen conocimiento de los procesos jurídicos para adquirir las tierras legalmente, razón por la cual se ubican en una porción de tierra sin regularizar su situación con la misma, dando con ello paso a una gran informalidad en materia de títulos de propiedad de la tierra. Las entidades que en su momento se crearon para dar solución a la situación de informalidad de la propiedad rural, por diversos motivos, no cumplieron a cabalidad con su función; existen registros de casos en donde estas entidades nunca hicieron presencia y otros en los que sus decisiones profundizaron aún más la falta de certeza en relación con la validez de los títulos y la pertinencia de los mismos.

En el informe de la Misión para la Transformación del Campo, liderada por el Departamento de Planeación Nacional (DNP) y la Presidencia de la República, se dedica un capítulo especial a la estrategia de ordenamiento social de la propiedad rural. Este capítulo inicia con un diagnóstico del cual es importante resaltar las siguientes premisas: *i*) aproximadamente el 70 % de los municipios tienen niveles de informalidad en propiedad de la tierra superiores al 50 %; *ii*) no existe certeza sobre el inventario, la clasificación y la administración de los predios que le pertenecen a la nación; *iii*) el 30,8 % del territorio nacional está ubicado en zonas de reserva forestal. En virtud de lo anterior, se evidencia un caos en materia de ordenamiento territorial y propiedad de la tierra que, por ende, influye directamente en los altos niveles de pobreza de las zonas rurales.

Por otro lado, en el marco del interés nacional por la reparación de las víctimas del conflicto armado, se ha emitido una serie de políticas que generan una mayor incertidumbre en relación con la propiedad de la tierra y los títulos que soportan la legitimidad en la tenencia de la misma. El proceso de restitución de tierras se ha llevado a cabo, en muchos casos, sobre predios que cuentan con títulos de propiedad; razón por la cual las personas involucradas en dicho proceso desconocen, en su mayoría, las razones por las cuales se encuentran dentro de un proceso judicial,

en el cual se definirá si pueden continuar o no en la tierra que legalmente adquirió.

En este contexto, se observa la necesidad de contar con material divulgativo que contribuya a una mejor comprensión de aquello que denominamos seguridad jurídica y qué aspectos entendemos de este concepto.

En este sentido, el presente artículo parte de una definición conceptual de la seguridad jurídica y la plantea, desde lo teórico, como un supuesto para el desarrollo económico y social. Asimismo, explica por qué un sistema sólido de derechos de propiedad resulta ser clave para la prosperidad de una nación. El artículo además analiza los principales aspectos en los que actualmente se identifican situaciones de inseguridad jurídica relacionadas con la propiedad rural, como son: *i*) la acumulación de Unidades Agrícolas Familiares (UAF) en predios adjudicados inicialmente como baldíos; *ii*) las sentencias de prescripción adquisitiva del dominio proferidas sobre predios presumiblemente baldíos; y *iii*) las solicitudes de restitución en zonas no microfocalizadas y limitación de la buena fe exenta de culpa. Finalmente, se exponen ciertas conclusiones que hacen un llamado a la necesidad de abordar estos problemas jurídicos con definiciones claras de índole legal.

## La seguridad jurídica y los derechos de propiedad

La seguridad jurídica es esencial al Estado de Derecho<sup>2</sup>, esto es, a la sujeción de los poderes públicos a una serie de reglas de juego de rango normativo<sup>3</sup>. Además, es un instrumento esencial para la toma de decisiones innovadoras y, en consecuencia, soporta el desarrollo económico y social de un país (Lösing, 2002).

2 La acepción Estado de derecho se refiere a que la actividad del Estado está regida por normas jurídicas, es decir, que se ciñe al derecho. La norma jurídica fundamental es la Constitución, lo cual implica que toda la actividad del Estado debe realizarse dentro del marco de esta. Es allí donde se habla entonces de Estado constitucional de derecho – Sentencia SU 747 de 1998.

3 Artículos 1º y 4º de la Constitución Política de Colombia.

En concordancia con lo expuesto por Radbruch (1962), es claro que la justicia debe primar sobre la seguridad jurídica, lo cual no obsta para reconocer que esta última constituye un valor en sí misma, en tanto que brinda confiabilidad y previsibilidad al ordenamiento y asegura las relaciones humanas de convivencia. Por su parte, para Elías Díaz (1991) la seguridad jurídica es un valor, en tanto exige la realización de un sistema de valores socialmente acordados a través de la legalidad.

Tal como explica Miguel Carbonell (2004), este principio se analiza a partir de dos dimensiones principales: una que tiene que ver con la previsibilidad de las acciones, de cara a sus consecuencias jurídicas; y otra relacionada con el funcionamiento de los poderes públicos. Estas dimensiones son también denominadas “corrección estructural” y “corrección funcional”, respectivamente, pues pretenden que la estructura del ordenamiento sea correcta, al mismo tiempo que propenden por su correcto funcionamiento.

Una correcta estructura se manifiesta a través de varios principios. Se exige que las normas hayan sido adecuadamente promulgadas, es decir, que hayan sido publicitadas mediante las formalidades exigidas (*lege promulgata*); que sean claras, comprensibles, alejadas de formalismos oscuros o complejos (*lege manifesta*); que solo con base en ellas se puedan imponer consecuencias jurídicas a las conductas (*lege plena*); que se reserven al nivel legal – poder legislativo – las materias más importantes (*lege stricta*); que rijan hacia el futuro y se prohíban por regla general aplicaciones retroactivas (*lege previa*); y que sean lo más estable posible para que las personas las conozcan y ajusten su conducta (*lege perpetua*) a ellas. Por su parte, un funcionamiento correcto descansa en la presunción del conocimiento del derecho y en la prohibición de esgrimir su ignorancia como excusa, así como en la legalidad de las actuaciones de los poderes públicos, según la cual solo se les permite realizar lo que la ley les prescribe (Carbonell, 2004).

Lo anterior, en palabras de Ricardo García, se explica así:

“Cuando el poder político se ejerce mediante normas preestablecidas y conocidas por sus destinatarios, los individuos sujetos a dicho poder tie-

nen la capacidad de predecir su ejercicio y, por lo tanto, de actuar en consecuencia; es decir, saben a qué atenerse con respecto a los agentes del poder político. Esta predicción es posible cuando las normas jurídicas son, en alguna medida, públicas, generales, claras, estables, de cumplimiento posible, irretroactivas y no contradictorias, y cuando los encargados de su aplicación (jueces y demás funcionarios) lo hacen de manera consistente y regular” (García, 1989, pp. 5-6).

Por su parte, algunos economistas contemporáneos<sup>4</sup> han identificado que las naciones prosperan cuando los derechos de propiedad privada están bien definidos y se hacen valer. O’Driscoll y Hoskins (2006) señalaron al explicar esa corriente que a su juicio “cuanto más fuerte es el sistema de derechos de la propiedad privada, tanto mejor es la economía para asignar con eficiencia los recursos y ampliar las oportunidades de creación de riqueza”<sup>5</sup>.

Argumentos que podrían considerarse similares se encuentran asociados con el análisis de los fenómenos de informalidad en los derechos de propiedad de la tierra. Al analizar los mercados y la tenencia de la tierra en las áreas rurales a partir de los resultados de la Encuesta Longitudinal Colombiana 2011, Helo e Ibáñez afirmaron lo siguiente:

*“La informalidad en la propiedad de la tierra puede producir ineficiencias en la producción rural por diversas razones, pues derechos de propiedad débiles pueden implicar posteriores expropiaciones o usurpaciones de la tierra. Primero, la informalidad produce incertidumbre sobre la posibilidad de los hogares de apropiarse de los retornos de la inversión. Por ende, los hogares reducen la inversión en las actividades productivas o invierten en actividades productivas con un riesgo menor, pero con un menor*

*retorno. Segundo, los hogares pueden desviar inversiones productivas para asignar recursos a la protección de sus derechos de propiedad y evitar futuras expropiaciones. Tercero, la ausencia de un título de propiedad sobre la tierra limita las posibilidades de acceso a créditos, debido a la falta de garantías para presentar a los bancos (Besle & Ghatak, 2010). Por último, los derechos de propiedad inciertos aumentan las disputas de tierras y facilitan su usurpación por parte de los grupos alzados en armas en un contexto de conflicto armado” (Helo & Ibáñez, 2011, p. 122).*

Aunque la informalidad en los derechos de propiedad es otro problema de mayores dimensiones y con raíces diferentes, como veremos más adelante, en buena parte los mencionados fenómenos son también aplicables para los casos de inseguridad jurídica que se explican a continuación. En todo caso es importante tener en cuenta que la seguridad de la tenencia de la tierra no puede medirse directamente pues, en buena parte, depende de la percepción de los propios interesados y que los atributos de seguridad pueden cambiar de un contexto a otro (FAO, n.d.).

## Inseguridad jurídica en la propiedad rural

### Restricción a la acumulación de UAF

Históricamente, los fenómenos de colonización espontánea fueron expandiendo las fronteras agrícolas del país y los colonos ocupantes de nuevas tierras, generalmente periféricas, fueron solicitando el reconocimiento de sus derechos de propiedad sobre las áreas ocupadas. La adjudicación de baldíos por parte del Estado, esto es, de las áreas que no tenían un dueño conocido y que eran ocupadas por los colonos, se asoció a la reforma agraria desde el primer régimen que se consignó en la Ley 135 de 1961.

Para ese momento, la adjudicación se hacía por extensiones máximas de 450 hectáreas, con excepciones de 1.000 y 3.000 ha para zonas alejadas de los centros de producción y para las sabanas naturales de los Llanos Orientales. Para los programas de do-

4 Armen Alchian, Ronald Coase y Harold Demsetz – escuela económica moderna sobre derechos de propiedad.

5 Como evidencia empírica citan el trabajo de Roll & Talbott – investigadores de UCLA– quienes identificaron nueve criterios institucionales que justifican más del 80 % de la variación internacional en el PIB, donde los derechos de propiedad (+) y la actividad del mercado negro (-) tienen los niveles más altos de importancia estadística.

tación de tierras a través de parcelaciones, se creó la figura de las Unidades Agrícolas Familiares (UAF), las cuales fueron definidas como una extensión de terreno que por sus características físicas y socioeconómicas puede ofrecer a una familia, en condiciones de razonable eficiencia, los ingresos suficientes para su sostenimiento y el mejoramiento de su nivel de vida.

La Ley 160 de 1994 trajo un nuevo régimen de reforma agraria, en donde se decidió utilizar el concepto de UAF para la adjudicación de baldíos en zonas relativamente homogéneas desde el punto de vista físico<sup>6</sup>. Esta norma, además, impuso una restricción para adquirir más de una UAF inicialmente adjudicada como baldía, tanto para personas naturales como para personas jurídicas y para cualquier tipo de comunidad<sup>7</sup>. La restricción debía consignarse en los títulos de adjudicación<sup>8</sup> y, como consecuencia de la contravención, se estableció que los contratos debían ser declarados nulos.

Pese a que por muchos años la restricción pasó inadvertida y fue reiteradamente obviada por notarios y registradores, al momento de protocolizar las escrituras públicas e inscribir los actos de transferencia del dominio sobre áreas muy superiores a las UAF correspondientes, a partir de 2011 surgieron fuertes debates sobre la interpretación de la norma, cuyo alcance no ha sido definido aún. Por ejemplo, no se ha fijado una posición clara respecto a qué predios adjudicados como baldíos cobija, es decir:

1. Todos los adjudicados desde la República por los diferentes entes facultados o delegados<sup>9</sup>.
2. Aquellos adjudicados en el marco de la reforma agraria por el INCORA y el INCODER desde la Ley 135 de 1961<sup>10</sup>.

6 Actualmente consignadas en la Resolución 041 de 1996 de la Junta Directiva del INCORA.

7 Artículo 72, inciso 9°.

8 Artículo 72, inciso 11.

9 Ministerio de Industria, Ministerio de Obras Públicas, Gobernaciones, entre otros.

10 Esta ha sido la posición del INCODER, pues se ha alegado que, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 153 de 1887, las nuevas cargas impuestas a la propiedad por la Ley 160 de 1994 son aplicables a todos los terrenos adjudicados como baldíos.

3. Aquellos adjudicados en vigencia de la Ley 160 de 1994<sup>11</sup>.
4. Aquellos que tienen consignada en el título la restricción<sup>12</sup>.

Tampoco se ha definido cómo manejar casos de predios ubicados en diferentes zonas relativamente homogéneas con diferentes extensiones de UAF para calcular, así como a partir de qué momento existe una acumulación. Tampoco existen planteamientos sobre si la acumulación solo aplica frente a contratos que transfieren directamente la propiedad de la tierra o también sobre las asignaciones judiciales (remates), las sucesiones u operaciones accionarias a través de las cuales se consolide propiedad superior a una UAF, entre otras.

La Superintendencia de Notariado y Registro impartió instrucciones a notarios y registradores<sup>13</sup> bajo una postura cautelosa, a partir de la cual deben restringirse todas las transacciones sobre predios adjudicados como baldíos en el marco de la reforma agraria<sup>14</sup>, siempre que superen una UAF. Sin embargo, esto se presentó como reacción a los debates públicos sobre el asunto, por lo que podría decirse que se trata de una medida de protección para los notarios y registradores frente a posibles cuestionamientos futuros.

La norma plantea una nulidad de los contratos que debe ser declarada por un juez y que, desde el punto de vista práctico, implica restituciones mutuas; salvo en casos que se pruebe mala fe de alguna de las partes. Lo anterior supone la devolución del dinero recibido por parte del vendedor, junto con el pago

11 Esta posición se ha planteado en muchos escenarios y por el propio Gobierno. Parte de reconocer la aplicación de la Ley 160 de 1994 a partir de su promulgación y de la diferenciación de los regímenes de reforma agraria, según los cuales cada adjudicación nace a la vida jurídica con sus propias reglas.

12 Esta posición ha partido de entender que la voluntad del legislador al establecer la restricción no solo fue aplicarla hacia adelante, sino también exigir que tuviera publicidad y se le pudiera exigir a terceros, dado que el último inciso del artículo 72 de la Ley 160 de 1994 exigió consignarla en los actos administrativos de adjudicación.

13 Circulares 1360 de 2013 y 1579 de 2015.

14 Regímenes leyes 135 de 1961 y 160 de 1994.

de las mejoras implementadas por el adquirente y la entrega por el comprador del predio. En caso de que el vendedor no pague los valores debidos operará el derecho de retención a favor del comprador, con lo cual podrá mantener el predio. En ese contexto, bajo ningún escenario, el Estado se hace a los terrenos negociados en contravención de la restricción.

## Prescripción sobre baldíos

La prescripción, o usucapión, es una forma de adquirir el dominio de los bienes por posesión, es decir, por la tenencia con ánimo de señor y dueño por el tiempo establecido por las leyes<sup>15</sup>. Este fenómeno ocurre solo con el paso del tiempo, aunque es necesario que un juez lo declare y que, para el caso de los bienes inmuebles, ordene su inscripción en el Registro para materializar la tradición.

En los comienzos de la República, los baldíos estaban en el comercio y se enajenaban<sup>16</sup>, pues, de hecho, sirvieron como medio de pago en las guerras de independencia. Fue la Ley 48 de 1882<sup>17</sup> la que prohibió expresamente la prescripción de los terrenos baldíos<sup>18</sup>. En concordancia, el Código Civil distinguió la posesión que se ejerce sobre bienes privados y que lleva a la prescripción de la ocupación que se ejerce sobre los baldíos, aunque reconoció a ambas como modos de adquirir el dominio.

A principios del siglo XX se dio un debate por los títulos formales. El Estado mantenía sus exigencias de solicitar títulos originarios del Estado, lo que se conoció como la prueba diabólica. En respuesta a lo anterior, la Ley 200 de 1936 estableció que los terrenos baldíos poseídos por particulares se presumían de propiedad privada<sup>19</sup>.

A partir de la mencionada presunción, la Corte Suprema de Justicia<sup>20</sup> desarrolló una línea jurisprudencial

que mayoritariamente aceptó la declaración de prescripciones adquisitivas sobre terrenos baldíos poseídos por particulares<sup>21</sup>, a partir de la cual muchos predios llevan en el mercado de tierras más de 60 años como propiedad privada. En contraste, la línea jurisprudencial del Consejo de Estado optó mayoritariamente por la defensa de la imprescriptibilidad de estos terrenos y por asegurar la competencia exclusiva del Estado para su adjudicación<sup>22</sup>.

Por su parte, la Corte Constitucional, desde 1995 cuando produjo la primera sentencia respecto del asunto concreto, ha defendido la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos y la competencia exclusiva del Estado para su adjudicación<sup>23</sup>. Recientemente, a través de la sentencia T-488 de 2014 ordenó al ejecutivo impartir directrices a todos los notarios y registradores sobre la imprescriptibilidad de los baldíos, identificar todas las sentencias que posiblemente hubieran adjudicado estos terrenos a través de procesos de pertenencia y adelantar procedimientos de recuperación de baldíos.

De hecho, con el propósito claro de cerrar esta discusión, la Ley 160 de 1994<sup>24</sup> estableció que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, así como que los ocupantes de baldíos no tienen la calidad de poseedores<sup>25</sup>. Sin embargo, dado que no se ha derogado la Ley 200 de 1936, se siguen produciendo sentencias que mantienen uno u otro de los criterios disímiles ya explicados y generan una fuerte incertidumbre en los ciudadanos<sup>26</sup>.

15 10 años extraordinaria y 5 años ordinaria y agraria.

16 Ley 13 de 1821.

17 Artículo 3º.

18 Esta prohibición fue recogida por el Código Fiscal de 1912.

19 Artículo 1º.

20 Esta Corporación es el organismo de cierre de los asuntos civiles y en ese sentido, el principal referente para los jueces competentes sobre procesos de pertenencia.

21 Ver, por ejemplo, sentencia de 28 de agosto de 1995. M.P. Nicolás Bechara Simancas. Expediente 4127.

22 Ver, por ejemplo, sentencia de 9 de diciembre de 1983. M.P. Alejandro Bonivento Fernández. Expedientes 2545, 2562 y 2767.

23 Sentencia C-595 de 7 de diciembre de 1995. MP. Carlos Gaviria Díaz.

24 Artículo 65.

25 La Ley 1561 de 2010 y el nuevo Código General del Proceso recogieron también disposiciones en ese sentido.

26 La más reciente fue expedida por la Corte Suprema de Justicia el 16 de febrero de 2016. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. Expediente 2015-00413-01.

## Restitución de tierras

Como respuesta a los estados de excepción causados por el conflicto armado, los cuales facilitaron el abandono y despojo de los predios a lo largo y ancho del país, a través de la Ley 1448 de 2011 se estableció un proceso de justicia transicional para la restitución de las tierras despojadas o abandonadas a las víctimas del conflicto armado en nuestro país. Este procedimiento debe adelantarse sobre despojos o abandonos ocasionados por el conflicto y tiene un margen de temporalidad limitado a hechos ocurridos con posterioridad a 1991.

Es importante advertir que la gradualidad adoptada para adelantar el proceso implica una seria incertidumbre con respecto a las solicitudes de restitución que versan sobre áreas ubicadas en zonas que aún no se han microfocalizado y que, por la misma razón, no están siendo tramitadas, especialmente cuando por falta de condiciones de seguridad su fecha de trámite resulta incierta. Pese a todas las bondades que se le reconocen al proceso de restitución, este se concibió pensando en la existencia de dos sujetos procesales: una víctima y un victimario, pero olvidó casi por completo los trabajadores agrarios que no participaron del despojo o desplazamiento y que hoy son propietarios o poseedores de las tierras arrebatadas en el marco del conflicto.

La otra figura que ha demostrado ser problemática es la buena fe<sup>27</sup> exenta de culpa, situación que impide que la buena fe del propietario se presuma, y lo obliga a aportar pruebas que demuestren que actuó con buena fe en todo el proceso de adquisición del predio en litigio.

---

27 Código Civil Artículo 768: Buena fe en la posesión. “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario”. Código Civil Artículo 769: Presunción de buena fe. “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria”.

Además, aunque para efectos del reconocimiento del derecho a la restitución las presunciones de despojo establecidas en la Ley 1448 de 2011 son aplicables a toda la cadena traslativa del dominio posterior a 1991, no se tiene claro cuál es el alcance de la buena fe exenta de culpa respecto a las transacciones anteriores en las que el opositor no participó.

## Conclusiones

A la luz de la teoría abordada, los problemas de inseguridad jurídica relativos a la propiedad rural se originan en fallas estructurales y funcionales del ordenamiento jurídico. Se observan reglas ambiguas, cuyo margen de aplicación no es claro, al igual que contradicciones que han traído consecuentes posturas jurisprudenciales encontradas, así como figuras abiertas que en la práctica no logran materializarse, pues no se aplican de manera consistente y regular o tienen obstáculos prácticos fuera del alcance de las partes.

Todos los problemas planteados se traducen en incertidumbre en términos de la propiedad, con su consecuente efecto en limitar el financiamiento por no contar con garantía, el pago de altas sumas de dinero por defensas judiciales y/o administrativas, la reducción en la inversión o la pérdida de valor a las inversiones actuales o anteriores y el aumento de disputas con resultados dudosos<sup>28</sup>.

Adicionalmente, los debates asociados a estos problemas han resultado en altos costos reputacionales para las empresas. Hacia el futuro preocupa el alcance de los ejercicios de debida diligencia, pues resultan cada vez más complejos de cara a las incertidumbres planteadas.

En consecuencia, es urgente contar con normas correctas desde el punto de vista estructural y funcional, que brinden confiabilidad y previsibilidad y que constituyan un sistema sólido de reconocimiento de derechos de propiedad rural, el cual contribuirá a incentivar la inversión y propiciar el crecimiento del campo en beneficio de todos los colombianos.

---

28 Hasta la Contraloría General de la República ha solicitado la apertura de procesos por los casos de supuesta acumulación de UAF.

---

## Referencias

- Carbonell, M. (2004). *Los Derechos Fundamentales en México*. (1<sup>ra</sup> ed.) Ciudad de México: UNAM.
- Díaz, E. (1991). *Estado de Derecho y Sociedad Democrática*. (8<sup>a</sup> edición). Madrid: Taurus.
- FAO (n.d.). *¿Qué es la tenencia de la tierra?* [Accesado junio de 2016]. Disponible en: <http://www.fao.org/docrep/005/Y4307s/y4307s05.htm>.
- García, R. (1989). Acerca del valor moral de la seguridad jurídica. *Cuadernos de filosofía del derecho*, 26, 1-70.
- González, F. E. (2002). Colombia entre la Guerra y la Paz. Aproximación a una Lectura Geopolítica de la Violencia Colombiana. *Revista Venezolana de Economía y Ciencias Sociales*, 8(2), 13-49.
- Helo, J., & Ibáñez, A. M. (2011). Los mercados y la tenencia de la tierra en áreas rurales (pp. 121-136). En: CEDE – Universidad de los Andes. *Colombia en movimiento. Un análisis descriptivo basado en la encuesta longitudinal colombiana de la Universidad de los Andes ELCA*. Bogotá: UNIANDES.
- Norberto, L. (2002). Estado de Derecho, Seguridad Jurídica y Desarrollo Económico. *Anuario Iberoamericano de Justicia Constitucional*, 6, 273-298.
- O'Driscoll, G. P., & Hoskins, L. (2006). *Derechos de propiedad la clave del desarrollo económico*. [Accesado en junio de 2016]. Disponible en: <http://www.elcato.org/derechos-de-propiedad-la-clave-del-desarrollo-economico>.
- Radbruch, G. (1962). *Arbitrariedad legal y derecho suprallegal.*, Buenos Aires: Abeledo Perrot.