

# La inseguridad jurídica de la propiedad rural en Colombia



Por: **Jens Mesa Dishington**, Presidente Ejecutivo de Fedepalma

Algunos hechos recientes han puesto de presente la enorme inseguridad jurídica que pesa sobre la propiedad rural en Colombia y el impacto negativo que genera sobre la dinámica de los mercados agropecuarios, las inversiones en el campo, el acceso al crédito y la misma posibilidad de ejecución de programas oficiales dirigidos a apoyar la agricultura y el desarrollo rural.

En cuanto a la tenencia de la tierra en nuestro país, es importante mencionar que, según un estudio reciente de Fedesarrollo, 86 millones de hectáreas se encontraban registradas en 2009. Adicionalmente, la informalidad de los títulos de propiedad rural es alta, si se tiene en cuenta que, según datos oficiales, alrededor del 50% de estos predios no tienen sus títulos debidamente registrados.

A lo anterior, se suman dos factores que vienen agudizando la inseguridad jurídica de la propiedad rural en nuestro país: de

una parte, la implementación de la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras (Ley 1448/2011), y de otra, las restricciones a la adquisición de tierras en zonas de adjudicación de baldíos de la Nación, con base en la Ley 160 de 1994 y las disposiciones sobre la Unidad Agrícola Familiar, UAF.

En cuanto al primero, las presunciones y ventajas en favor de las víctimas que, con la mejor intención reparadora, están contempladas en el proceso de restitución, están creando condiciones en las cuales, a través de procesos algunas veces, no suficientemente documentados o investigados, se vulneran los derechos de los demandados, que pueden ser propietarios legítimos, sin suficiente apoyo para su defensa, o poseedores que han adquirido de buena fe los predios y los han puesto a producir por largos periodos, incluso en condiciones económicas y sociales difíciles.

En relación a la UAF, las diversas interpretaciones sobre la aplicación en el tiempo de las disposiciones de la Ley 160/94 referentes a la prohibición de adquirir tierras que originalmente fueron adjudicadas como baldíos, en tamaños superiores a los establecidos a nivel regional, han paralizado las inversiones

en proyectos agroindustriales en zonas de ampliación de la frontera agrícola, que el mismo Gobierno venía impulsando. De hecho, algunos pretenden que la prohibición cubra también los baldíos adjudicados con anterioridad a 1994, como una especie de “retroactividad”, que pondría en entredicho prácticamente todos los predios baldíos que alguna vez fueron adjudicados por el Estado.

Un asunto aún más trascendental, es el debate sobre el mantenimiento a futuro de esa prohibición, la cual implica, en la práctica, optar por un modelo de desarrollo agrario paralizante en tierras aún baldías, las cuales se habían proyectado con un gran potencial, a efectos de aprovechar la oportunidad que hoy ofrecen los mercados agrícolas internacionales y volver a Colombia un productor importante y competitivo de alimentos y materias primas.

Si bien las normas que rigen el régimen de baldíos están inspiradas en el loable propósito de desconcentración de la tenencia de la tierra, no se puede desconocer la dinámica histórica de la propiedad, cuyo uso eficiente y productivo depende de su vinculación a los mercados. En ese sentido, el Gobierno Nacional tiene una enorme responsabilidad en la medida en que se espera que presente un proyecto de Ley que permita garantizar los derechos de propiedad sobre los predios rurales, respetando los derechos adquiridos por compradores de buena fe vinculados a proyectos productivos agrícolas, y que durante décadas han generado empleo, ingresos y bienestar al campo.

También es pertinente para el país evaluar la figura del Derecho Real de Superficie y otras alternativas, que permitirán avanzar en el desarrollo del campo colombiano, como puede ser la adjudicación de tierras de propiedad del Estado en comodato al sector privado para proyectos



Archivo fotográfico de Fedepalma

productivos, permitiendo con ello alcanzar las economías de escala requeridas en ciertos sectores del agro colombiano; así como desarrollar incentivos gubernamentales que promuevan el acceso a tierras a través de esquemas de asociatividad entre pequeños, medianos y grandes productores orientados a proyectos agroindustriales sostenibles.

Se requiere entonces, de una política de Estado que haga realidad ese potencial agrícola que tiene Colombia y deje atrás la actual incertidumbre jurídica sobre la propiedad de la tierra, dando paso a una agricultura moderna y organizada. Una política pública integral y eficiente, que concilie las políticas de acceso a la propiedad, con los incentivos al desarrollo empresarial de esas unidades agrícolas en un marco de progreso, bienestar colectivo y un verdadero desarrollo rural.



**La mejor selección genética en palma**

Materiales Cirad® probados y mejorados en Colombia y en el mundo por más de 50 años.

- Semillas Tenera • Previvero
- Clones • Asistencia Técnica





Variedades *E-Guineensis* (DxP)

- Deli x La Me \* CIRAD®
- Deli x Yangambi \* CIRAD®
- Híbrido (OxG) • Coarí x La Me \* CIRAD®




www.palmelit.com

Distribuidor exclusivo para Colombia, Centro América y El Caribe (DxP) - Brasil (OxG)

• www.semillasdepalma.com • semillas@lacabana.com.co • Tel.: (57 1) 310 0177 • Fax: (57 1) 545 9490 • Cel.: 312 3043951