

LEY NÚMERO 200 DE 1936  
(Diciembre 30)

"Sobre régimen de tierras".

El Congreso de Colombia,  
DECRETA:

## CAPÍTULO I

ART. 1º-Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos prueba de explotación económica, pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella.

La presunción que establece este artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia sea necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de éste, aunque en los terrenos de que trata no haya continuidad, o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser, conjuntamente, de una extensión igual a la de la parte explotada, y se reputan poseídas conforme a este artículo.

ART. 2º-Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior.

ART. 3º-Acreditán propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos inscritos, otorgados entre particulares con anterioridad a la presente ley, no es aplicable respecto de terrenos que no sean adjudicables, estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.

ART. 4º-Lo dispuesto en el artículo 3º no perjudica a las personas que con dos años de anterioridad a la vigencia de esta ley se hubiesen establecido, sin reconocer dominio distinto al del Estado, y no a título precario, en terreno inculto en el momento de iniciarse la ocupación.

En este caso, el carácter de propiedad privada del respectivo globo de terreno sólo podrá acreditarse en una de estas formas:

- A) Con la presentación del título originario, emanado del Estado, que no haya perdido su eficacia legal;
- b) Con cualquiera otra prueba, también plena, de haber salido el terreno legítimamente del patrimonio del Estado, y
- c) Con la exhibición de un título traslativo de dominio otorgado con anterioridad al 11 de octubre de 1821.

Los poseedores de que habla este artículo, aunque fueren vencidos en juicio reivindicatorio, tendrán derecho a hacer suyo el terreno poseído mediante el pago del justo precio del suelo, o garantizando ese pago con hipoteca del terreno y las mejoras permanentes puestas en él, si el propietario ha dejado transcurrir más de noventa días, contados desde la vigencia de esta ley, sin presentar la demanda del respectivo juicio reivindicatorio; o si, cuando el juicio fue iniciado antes de dicho término y la sentencia está ejecutoriada, han transcurrido treinta días, contados desde la fecha en que hayan quedado tasadas judicial o contractualmente las mejoras, sin que el demandante vencedor en el juicio respectivo las haya pagado.

La hipoteca de aquí se habla será por un término de cinco años, y en cuanto a intereses y sistema de amortización, se pactarán los que estén en uso para las operaciones bancarias de esta índole.

ART. 5º-Las disposiciones de la presente ley se refieren exclusivamente a la propiedad territorial superficiaria, y no tienen aplicación alguna respecto del subsuelo.

ART. 6º-Establécese en favor de la Nación la extinción del derecho de dominio o propiedad sobre los predios rurales en los cuales se dejare de ejercer posesión en la forma establecida en el artículo 1º de esta ley, durante diez años continuos.

Cuando la posesión se hubiere ejercido sobre una parte del predio solamente, la extinción del dominio no comprenderá sino las porciones incultas que no se reputen poseídas conforme a esta ley.

La extinción del derecho de dominio no tendrá efecto en relación con los siguientes predios:

1. Los que tengan una cabida total inferior a trescientas (300) hectáreas que constituyan la única propiedad rural del respectivo propietario.
2. Los pertenecientes a las personas absolutamente incapaces o a los menores adultos, cuando la adquisición haya sido hecha a título de herencia o legado, y mientras dure la incapacidad.

ART. 7º-Acreditán propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial urbana, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a esta ley, en que consten tradiciones de dominio, por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Las otras disposiciones de esta ley no se aplican a la propiedad urbana.

ART. 8º-El gobierno declarará, con conocimiento de causa, al tenor del artículo 1203 del Código Judicial, que se ha realizado la extinción del dominio privado, y ordenará la cancelación del registro una vez que esté ejecutoriada dicha declaración, la cual se dictará con citación y audiencia del dueño y poseedor inscrito del terreno, y del usufructuario, usuario y acreedor hipotecario, en su caso, quienes tendrán sesenta días, a partir de su

notificación, para pedir y hacer practicar pruebas. Cancelado el registro, el terreno ingresa al dominio del Estado con el carácter de baldío.

Las providencias que dicte el gobierno de acuerdo con lo prescrito en este artículo, no son revisables por la jurisdicción de lo contencioso administrativo; pero el interesado podrá pedir su revisión ante el órgano judicial, en juicio ordinario, dentro de los seis meses siguientes a la ejecutoria de la resolución administrativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3° de la Ley 53 de 1909. Sin embargo, la resolución quedará en suspenso durante dicho término, vencido el cual producirá todos sus efectos, salvo que el interesado hubiere demandado su revisión ante el órgano judicial, caso en el cual continuará la suspensión hasta que se decida la controversia por sentencia definitiva. De estas controversias conocerá la Sala Civil de única instancia de la Corte Suprema de Justicia.

PAR.-Transcurridos los seis meses de que trata este artículo, sin que el interesado haya hecho uso del derecho de demandar la revisión de la resolución, o ejecutoriada la sentencia que se pronuncie en el juicio ordinario respectivo, y ésta fuere favorable a la Nación, quedan vencidos los plazos pendientes de las obligaciones hipotecarias que graven las tierras que ingresan al dominio del Estado, prescribiendo la correspondiente acción en el término de noventa días, contados desde la fecha en que la resolución o la sentencia respectiva, en su caso, queden en firme. Hecha efectiva la obligación sobre las tierras en referencia, el Estado queda subrogado en los derechos del acreedor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2453 del Código Civil.

Por el solo hecho de haberse subrogado el Estado en los derechos del acreedor hipotecario, el deudor no queda incapacitado para desempeñar empleos de manejo.

ART. 9°-Es prohibido, tanto a los propietarios particulares como a los cultivadores de baldíos, talar los bosques que preserven o defiendan las vertientes de aguas, sean éstas de uso público o de propiedad particular, y que se encuentren en la hoya o zona hidrográfica de donde aquéllas provengan.

En las hoyas o zonas a que se refiere esta disposición, sólo podrán hacerse desmontes, previo permiso otorgado por el gobierno, con conocimiento de causa y siempre que las obras que vayan a realizarse no perjudiquen el caudal de las aguas respectivas.

La contravención a lo dispuesto en este artículo, acarreará al responsable una multa de veinte pesos (\$ 20) a doscientos pesos (\$ 200), que impondrá la autoridad policiva más inmediata al respectivo lugar de oficio o a petición de parte interesada, y la obligación de replantar los árboles destruidos.

ART. 10.-El gobierno procederá a señalar las zonas dentro de las cuales deben conservarse y repoblarse los bosques, ya sea en baldíos o en propiedad particular, con el fin de conservar o aumentar el caudal de las aguas.

Queda facultado el gobierno para señalar en terrenos baldíos zonas de reserva forestal, y para reglamentar el aprovechamiento industrial de los productos forestales que estime conveniente, ya sea en terrenos baldíos o en propiedad particular, así como para señalar las sanciones en que incurran los contraventores a las disposiciones que dicten en desarrollo de lo establecido en este artículo.

ART. 11.-El aprovechamiento industrial efectivo del subsuelo, hecho de acuerdo con las reglas comerciales de la respectiva industria, sustrae de la prescripción extintiva del dominio privado que consagra el artículo 6º, las áreas en que las obras y labores de exploración y explotación del subsuelo sean de tal naturaleza que excluyan el beneficio del suelo; así como las zonas que, a juicio del gobierno, sean técnicamente complemento necesario para el desarrollo de la respectiva explotación. Estas zonas se estudiarán, determinarán y localizarán cuando sea necesario, a costa del interesado. Es entendido que desde el momento en que se suspenda la explotación del subsuelo en los términos de este artículo, las áreas y zonas excluidas de la prescripción quedarán sometidas a lo dispuesto en el artículo 6º de esta ley.

ART. 12.-Establécese una prescripción adquisitiva del dominio en favor de quien, creyendo de buena fe que se trata de tierras baldías, posea en los términos del artículo 1º de esta ley, durante cinco años continuos, terrenos de propiedad privada no explotados por su dueño en la época de la ocupación ni comprendidos dentro de las reservas de la explotación, de acuerdo con lo dispuesto en el mismo artículo. Para los efectos indicados, no se presume la buena fe si el globo general del cual forma parte el terreno poseído está o ha estado demarcado por cerramientos artificiales, o existen en él señales inequívocas de las cuales aparezca que es propiedad particular.

PAR.-Esta prescripción no cubre sino el terreno aprovechado o cultivado con trabajos agrícolas industriales o pecuarios, y que se haya poseído quieta y pacíficamente durante los cinco años continuos, y se suspende en favor de los absolutamente incapaces y de los menores adultos.

ART. 13.-Con el fin de evitar la destrucción de los bosques en donde predominen maderas aprovechables comercial o industrialmente, se autoriza al gobierno para que, previo estudio técnico, a petición del interesado o de oficio, pueda señalar las extensiones de bosques de dominio privado que deben reservarse.

ART. 14.-Se reputan como terrenos cultivados aquellos en que se haga replantación de bosques, los en que prevalezcan maderas de construcción u otros productos forestales que se estén aprovechando comercial o industrialmente, y las plantaciones que constituyen los bosques nacionales, de acuerdo con las leyes, cualquiera que sea su extensión.

ART. 15.-Las disposiciones de esta ley no son aplicables a los terrenos situados en las intendencias y comisarías y en los llanos de Casanare, ni a los ejidos municipales.

PAR.-Los terrenos cedidos o adjudicados a los departamentos, municipios y establecimientos públicos de educación o de beneficencia, quedarán sometidos a lo dispuesto en las leyes y decretos bajo los cuales se hizo la cesión y a las condiciones impuestas en la respectiva resolución.

## CAPÍTULO II

ART. 16.-Desde la expedición de la presente ley, en los juicios de lanzamiento por ocupación de hecho en predios rurales, así como en la tramitación de toda acción

posesoria referente a predios de la misma naturaleza, se observarán las reglas que se consignan en los artículos siguientes.

ART. 17.-Quien posea un predio rural en los términos de los artículos 1º y 4º de esta ley, o presente los títulos de que trata el artículo 3º de la misma, tiene derecho a que la autoridad competente, de acuerdo con las prescripciones de este ley, suspenda inmediatamente cualquiera ocupación de hecho, esto es, realizada sin causa que la justifique. En consecuencia, formulada la queja, el respectivo funcionario, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su presentación, se trasladará al terreno, a costa del interesado, y efectuará el lanzamiento si se reúnen los requisitos señalados en este artículo.

En estos términos queda reformado, en lo que se refiere a predios rurales, el artículo 15 de la Ley 57 de 1905.

PAR.-La persona que una vez lanzada ocupe de nuevo y sin causa justificativa la misma finca, incurrirá por el solo hecho de la reincidencia, en una pena de arresto inconvertible, por el término de sesenta días, imponible por el mismo juez de tierras que decrete el nuevo lanzamiento.

ART. 18.-La acción de lanzamiento de que habla el artículo anterior, prescribe a los ciento veinte días, contados desde el primer acto de ocupación, y la prescripción se interrumpe con la sola presentación de la demanda.

ART. 19.-Las acciones posesorias que consagran las leyes vigentes, tratándose de predios rurales, sólo pueden invocarse por quien acredite una posesión material de la naturaleza especificada en los artículos 1º y 4º de esta ley.

Lo dispuesto en este artículo es sin perjuicio de que los dueños y tenedores de predios rurales puedan ejercitar las acciones posesorias especiales que les otorgan las leyes vigentes.

ART. 20.-En el trámite de las controversias que suscite el ejercicio de cualesquiera de las acciones a que se refieren los artículos precedentes, el funcionario de que ellas conozca en primera instancia no podrá fallar sin haber practicado previamente una inspección ocular que le permita adquirir un conocimiento directo de la situación de hecho que debe resolver, y estará en la obligación de allegar a los autos todos los elementos que puedan contribuir a ilustrarlo.

PAR.-Efectuado un lanzamiento, el juez de tierras que lo haya decretado pasará al alcalde del respectivo municipio, copia de la respectiva diligencia de inspección ocular y de la providencia que haya dictado, y le encomendará la protección contra nuevas invasiones de hecho del terreno objeto de la inspección. En tal caso, el alcalde, sólo podrá tomar las medidas de policía que tiendan a impedir que contra la voluntad del poseedor o del dueño se altere la situación amparada en la providencia respectiva, siempre que la correspondiente solicitud se le formule dentro de los treinta días siguientes al primer acto de la nueva ocupación.

ART. 21.-Los jueces de tierras fallarán sobre lo que resulte de la inspección ocular y demás elementos de convicción producidos por las partes o allegados de oficio al

informativo, y según la persuasión racional. Aplicarán el derecho teniendo en cuenta que el objeto de esta jurisdicción especial es que la ley sustantiva se interprete con el criterio de que no deben protegerse el enriquecimiento sin causa, el abuso del derecho y el fraude a la ley.

ART. 22.-En los fallos que se dicten con motivo del ejercicio de cualesquiera de las acciones a que se refiere este capítulo, deberá decidirse concretamente, aun de oficio, si es o no el caso de pagar mejoras, teniendo en cuenta las reglas que pasan a expresarse:

- A) Nadie puede enriquecerse sin causa justa;
- b) Es mejora en predio rural, toda obra o labor producida por el esfuerzo humano que tengan un valor económico, considerada en sí misma y en relación con el terreno en donde se ha realizado, y
- c) El avalúo de las mejoras comprende los siguientes factores, los cuales deben sumarse:
  1. El valor comercial al tiempo del avalúo, de las edificaciones, plantaciones, cercas, acequias, caminos y demás obras y labores útiles existentes, incluyendo, cuando los haya, el valor de los frutos pendientes.
  2. El mayor valor efectivo que la tierra hubiese adquirido por el esfuerzo del poseedor. Para determinar el pago de mejoras, en razón de la buena o de la mala fe del ocupante, se estará a lo dispuesto sobre prestaciones mutuas en el Código Civil, sin perjuicio de lo que establece este artículo.

ART. 23.-En todos los casos en que, conforme al respectivo fallo, deban pagarse mejoras, labores o expensas de acuerdo con el artículo precedente, no podrá realizarse el lanzamiento sin que tal pago se haya efectuado previamente, y en consecuencia, sólo se extingue el derecho de retención que consagran las leyes anteriores a la presente, cuando se verifique el pago de aquéllas.

ART. 24.-Las personas que deseen comprobar hechos relacionados con el dominio o la explotación económica amparados por esta ley, podrán pedir fuera del juicio y con citación del respectivo agente del Ministerio Público, la práctica de inspecciones oculares, que llevarán a cabo los jueces de tierras, por sí o por medio de comisionados.

### CAPÍTULO III

ART. 25.-Créanse los jueces de tierras, encargados de conocer privativamente en primera instancia de las demandas que se promuevan en ejercicio de las acciones que consagra esta ley.

PAR.-Los tribunales superiores de distrito judicial conocerán por apelación de todos los asuntos de que conocen en primera instancia los jueces de tierra, según el presente artículo. Las apelaciones se concederán en el efecto suspensivo cuando se trate de sentencias en diligencias de lanzamiento; en los demás casos, según las reglas generales del código judicial.

ART. 26.-Los jueces de tierras conocerán igualmente de los juicios divisorios de grandes comunidades, a que se refiere el capítulo VI del título XL del libro II del Código Judicial, y de los juicios de deslinde de tales comunidades.

Al efecto, el juez de tierras podrá decretar la partición, nombrar el administrador de la comunidad y los agrimensores y evaluadores que considere necesarios, señalándoles sus honorarios y dotaciones. Y hará las veces de tribunal de arbitramento, a fin de que ante aquél se surta íntegramente la primera instancia del respectivo juicio, dentro de la tramitación que, a excepción de lo relacionado con el nombramiento y funciones de los árbitros, señala el capítulo IV, antes citado.

Lo dispuesto en este artículo se aplica a los juicios pendientes en el momento en que principie a regir; pero los términos no vencidos, los recursos interpuestos y los incidentes introducidos, se rigen por la ley aplicable al tiempo en que empezó el término, se interpuso el recurso, o se promovió la tercería o el incidente.

ART. 27.-Lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley 74 de 1926, se entiende dicho igualmente para las extensiones de tierra mayores de trescientas (300) hectáreas, que estén situadas cerca de los centros urbanos de consumo.

ART. 28.-Los jueces de tierras, que deberán ser abogados titulados y reunir las calidades exigidas para ser magistrado de Tribunal Superior del Distrito Judicial, serán nombrados por la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia; desempeñarán sus funciones por períodos de un año, que vencerá el 30 de abril; no podrán ser removidos sino por causas legales, y gozarán de un sueldo mensual de trescientos pesos (\$ 300).

Revístese al Presidente de la República de facultades extraordinarias para determinar los juzgados de tierras que deban funcionar, el lugar de su residencia, territorio sobre el cual deban ejercer jurisdicción, la organización de las respectivas oficinas, el número de empleados subalternos, los sueldos de éstos, así como para crear las plazas de magistrados de los tribunales superiores, que se consideren necesarias para el mejor cumplimiento de la presente ley.

De estas facultades usará el Presidente de la República hasta el 30 de junio de 1937.

ART. 29.-Los jueces de tierras y sus secretarios no podrían ser elegidos para ningún cargo de elección popular hasta dos años después de haber cesado en el ejercicio de sus funciones.

ART. 30.-En el trámite de las acciones posesorias a que se refiere la presente ley, el opositor no está obligado a dar la caución a que se refiere el artículo 879 del Código Judicial.

ART. 31.-En la tramitación de los juicios a que se refieren los artículos anteriores, los jueces de tierras, cuando lo estimen oportuno, podrán comisionar a los jueces de circuito, a los jueces municipales o a los alcaldes para la práctica de pruebas distintas de la inspección ocular, la cual llevarán a término personalmente.

ART. 32.-Las disposiciones de esta ley no impiden que mientras actúa el juez de tierras, la policía evite las vías de hecho.

ART. 33.-Esta ley entrará en vigencia sesenta días después de su publicación, con excepción de los artículos 25 y 28, que regirán desde su sanción.

Publíquese y ejecútese

Dada en Bogotá, a 30 de diciembre de 1936.