



Agencia  
Nacional de  
Tierras

JUNTOS ABRIMOS LAS  
PUERTAS AL PROGRESO

## PACTO POR LA FORMALIDAD

**Como usted, hoy miles de campesinos son propietarios de sus tierras**

La tierra es un bien que le pertenece, es su patrimonio y sus hijas e hijos podrán heredarlo.

El **título** con el que cuenta es fundamental porque le permite decidir, hacer uso y disponer libremente de su predio .

**¿Qué es un título?** Un título es la escritura pública de compraventa, una sentencia de un Juez o un Acto Administrativo de la Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces. Como se explicará más adelante, todos los títulos deben estar registrados ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Con el título, usted no corre ningún riesgo. Nadie puede despojarlo de su propiedad.

El título le permite ser beneficiario de programas para el desarrollo de proyectos productivos, mejoramiento de vivienda, acceso a subsidios y créditos, entre otros.



### Recuerde:

- 1 Es importante y necesario que en el campo las tierras estén formalizadas y que se puedan mantener así en el tiempo. Le contamos cómo hacerlo....



Es normal que en el campo la compra de tierras se realice de palabra, con carta-ventas o con contratos de compra-venta. Pero esas prácticas, aunque habituales, son informales. **¿Por qué?**

Porque con ellas no se garantiza la propiedad de los predios. Las carta-ventas o los contratos de compra-venta, son documentos privados, es decir, documentos en los que no participa una autoridad pública.



¿Qué debo hacer para comprar o vender un predio con participación de una autoridad pública?



Quiénes compran o venden tierras, deben dirigirse a una Notaría cercana y realizar una escritura pública. La escritura pública es un documento que se firma entre el comprador y el vendedor cuando se hace un negocio sobre el predio. Toda escritura pública indica el área, los límites y los vecinos del predio, y señala quienes son los antiguos propietarios y quiénes serán sus nuevos propietarios. Para ser propietario, el nuevo dueño debe llevar la escritura pública a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y hacer la debida inscripción de la misma. Sin este trámite ante registro, la sola escritura no significa que se reconozca como propietario al comprador.



### Veamos un ejemplo:

Doña María quiere comprar las tierras que don Horacio le ofreció. Ella sabe que antes de comprar es preciso verificar el estado jurídico de las tierras de don Horacio. Pero, ¿cómo puede verificar esto doña María?

Primero le debe solicitar a don Horacio que le dé el número de matrícula inmobiliaria del predio, es decir, el número de identificación del predio. Con ese número Doña María se dirige a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que es la entidad que registra los negocios realizados sobre un predio.



Con el número de matrícula inmobiliaria, Doña María solicita el certificado de tradición y libertad del predio. El certificado de tradición y libertad es un documento que indica todos los negocios que se han hecho sobre el predio y todos los propietarios que el mismo ha tenido. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos le indicará a doña María el valor de la expedición del certificado y la forma de pago.

Cuando doña María recibe el certificado de tradición y libertad verifica quién es el dueño del predio (don Horacio debería serlo) y revisa la historia de negocios (compras, ventas, hipotecas) que se han hecho del predio.

Doña María, al tener certeza de que todo se encuentra en orden con el predio, podría continuar con los demás pasos que requiere el negocio. Con este primer paso doña María sabe que comprará tierras y no líos!

### ¿Cuál es el siguiente paso?

Luego de la revisión de la situación jurídica de las tierras, doña María y don Horacio realizarán un contrato. Ambos llevarán el contrato a una Notaría para realizar una escritura pública que deben firmar los dos.

### ¿Qué hace falta?

Para ser propietaria, doña María debe llevar la escritura pública a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y hacer la debida inscripción de la misma. Al inscribir la escritura pública ante la ORIP, doña María obtendrá seguridad y tranquilidad sobre la propiedad de su predio.

**¡Es así como todo propietario tendrá siempre sus predios formalizados!**



## 2 Si voy a vender mi predio ¿Qué debo hacer para mantenerlo en la formalidad?

1. Debe advertir al comprador que solicite el certificado de tradición y libertad, para verificar el estado jurídico del predio.
2. Debe realizar un contrato con quien va a comprar el predio.
3. Debe dirigirse a una notaría para tramitar una escritura pública.
4. Una vez haya realizado el procedimiento de escritura pública ante la notaría, debe registrar el negocio en el historial del predio que, como decimos, es el certificado de tradición y libertad. ¿cómo? Invitando al comprador a la ORIP para que figure como nuevo propietario del predio, es decir, invitándolo a que realice la inscripción de la escritura pública ante la ORIP.

**Recuerde:** existen otras situaciones en las que se transfiere la propiedad de la tierra sin que necesariamente se trate de la venta: **¿cuáles son esas situaciones?**

1. Casos de sucesión de bienes (Herencias)
2. Disolución y liquidación de la sociedad conyugal (Divorcios)  
La vía para tramitar estas situaciones de manera correcta depende de la existencia de acuerdos entre las partes o de las diferencias que tengan. Si hay acuerdos, se tramitarán por la vía notarial. Si no los hay, por la vía judicial.
3. Ahora sabes cómo mantener tu predio formal. La Agencia Nacional de Tierras te invita a transmitir este mensaje y a mantener este ¡Pacto por la Formalidad!

Yo, \_\_\_\_\_  
como beneficiario del proceso de formalización, me comprometo a:

- Transmitir el mensaje sobre la importancia de la formalidad en el campo
- Suscribir escrituras y registrarlas en la ORIP cada vez que venda, done o transfiera mi predio a mis hijos o a otro campesino/campesina.

Con este pacto ¡contribuiré a que los campesinos y campesinas puedan seguir recibiendo los beneficios de contar con predios formales!



**¡Miles de mujeres rurales han recibido su título! Mujer: Recuerda que tienes derecho a ser propietaria de tu tierra, ¡hazlo valer!**

**¡Lo nuestro es de los dos! Los títulos también se entregan de manera conjunta a hombres y mujeres!**

**En los bienes compartidos figuramos en unión: con los nombre y apellidos por derecho de los dos.**



Si tiene alguna inquietud puede consultar comunicándose a las Líneas de Atención al Ciudadano

**Nacional 018000-93388**  
**Bogotá (+57 1) 5185858, opción 0**

Para mayor información puede acceder a la web de la **Agencia Nacional de Tierras** donde encontrará orientaciones necesarias que le ayuden a **conservar siempre las tierras formalizadas**

[www.agenciadetierras.gov.co](http://www.agenciadetierras.gov.co)