



UNIDAD  
DE RESTITUCIÓN  
DE TIERRAS



**RUTA DE ATENCIÓN**  
PARA TERCEROS Y SEGUNDOS  
OCUPANTES EN EL PROCESO  
DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

# **RUTA DE ATENCIÓN**

PARA TERCEROS Y SEGUNDOS  
OCUPANTES EN EL PROCESO  
DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

## **Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural**

Ministro

Rodolfo Zea Navarro

Viceministro de Desarrollo Rural

Omar Franco Torres

## **Unidad de Restitución de Tierras Despojadas**

Director General

Andrés Castro Forero

Subdirectora General

Marcela Morales Calderón

Directora Jurídica

Mónica Rodríguez Benavides

Director Social

Sergio Ibarra Rivera

Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones

Luisa Fernanda Molina Ubaque

Equipo técnico

María Claudia Díaz Mora

Laura González Iriarte

Lina Fernández Vargas

Carolina Pinillos Ruiz

Carolina Lleras Rodríguez

Mónica Morales Romero

Martha Rico Marulanda

Ángela Ríos Maldonado

Martha Caicedo Guerrero

Andrea Villanueva

Diseño y diagramación

Zayda Quevedo Mogollón

# ÍNDICE

Introducción .....	5
La restitución de tierras como medida de reparación .....	7
Los terceros en el proceso de restitución de tierras .....	11
La garantía de los derechos de los terceros en el proceso de restitución de tierras .....	19
La actuación de las entidades durante la etapa administrativa para la garantía de los derechos de los terceros .....	22
El Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF) .....	28
La actuación de las entidades durante la etapa judicial para la garantía de los derechos de los terceros.....	30
La sentencia de restitución .....	35
La compensación en los procesos de restitución de tierras .....	38
Etapa de cumplimiento de órdenes .....	41

En muchas partes del mundo, los conflictos armados han ocasionado graves daños a la población civil debido a la violación sistemática de sus derechos a la vida digna, a la integridad personal, la igualdad, la salud, la seguridad social, la educación y el trabajo, entre otros. En Colombia, millones de personas han sufrido el desplazamiento forzado, el abandono y el despojo de tierras y territorios, como consecuencia del conflicto.

La reparación integral es la acción que emprende el Estado con el fin de subsanar, en la medida de lo posible, las consecuencias generadas por el conflicto armado. En el ámbito internacional se han definido algunas medidas que son necesarias para lograr la reparación integral a las víctimas del conflicto.

**Dentro de las medidas contempladas para la reparación integral se encuentran:**

**LA REHABILITACIÓN:** contempla la atención psicológica y psiquiátrica.

**LA INDEMNIZACIÓN:** consiste en la compensación por el perjuicio psíquico y moral. Contempla medidas económicas, pero también simbólicas, que permitan la construcción y conservación de la memoria sobre lo ocurrido.

**LA RESTITUCIÓN:** busca que la víctima pueda volver a la situación anterior a que se produjera el daño.



La Ley 1448 de 2011, o Ley de Víctimas y Restitución de Tierras, contempla entre otros fines la reparación integral de la población víctima del conflicto armado, en respuesta al llamado que hicieron la Corte Constitucional y las propias víctimas al Estado colombiano, para que atendiera de manera efectiva su situación de creciente vulnerabilidad. Para el caso de las personas que tuvieron que dejar sus predios abandonados o que éstos les fueron despojados, la medida preferente de reparación que contempla esta Ley es la restitución de tierras.

La restitución de tierras es el derecho fundamental que tienen las víctimas a que les sea devuelto su predio cuando éste fue despojado o abandonado por causa del conflicto armado.



## La restitución de tierras como medida de reparación

Las personas que hayan sido despojadas o que hayan tenido que abandonar sus tierras, como consecuencia de hechos ocurridos por causa del conflicto armado, tienen derecho a la restitución de tierras. La restitución, como medida de reparación, busca reestablecer y, de ser posible, mejorar la situación de las víctimas, sin desconocer los derechos de terceros que se encuentren o se consideran con derechos sobre los predios solicitados.

**El propósito de esta cartilla es explicar de manera sencilla quiénes son considerados terceros en el proceso de restitución de tierras, qué acciones pueden realizar durante el trámite con el fin de hacer valer sus derechos y a cuáles entidades pueden acudir en búsqueda de orientación y asesoría.**

La restitución de tierras se lleva a cabo mediante una acción mixta, compuesta por una etapa administrativa y otra judicial.



## Etapas del proceso de restitución de tierras



**La etapa administrativa** se encamina a obtener pruebas sobre las circunstancias que dieron lugar al abandono o al despojo, mientras que en la etapa judicial se resuelve de manera definitiva el derecho a la restitución.

La persona interesada en reclamar su derecho sobre un predio presenta la solicitud ante la Unidad de Restitución de Tierras. La entidad recibe la reclamación y verifica que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011, siendo estos:

- Que el solicitante de restitución tuviera la propiedad, la posesión de un predio o ejerciera la explotación de un baldío susceptible de adjudicación al momento de la victimización;
- Que el predio haya sido despojado o abandonado forzosamente en los términos de la ley 1448 de 2011, como consecuencia del conflicto armado interno; y
- Que los hechos hayan ocurrido entre el 1 de enero de 1991 y la vigencia de la Ley 1448 de 2011.

En caso de que la Unidad de Restitución de Tierras encuentre que se cumplen con estas condiciones, procederá a inscribir al predio y a los solicitantes en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente (RTDAF). Una vez se haya realizado la inscripción, la solicitud podrá continuar a la etapa judicial. Si del estudio hecho se concluye que no se cumplen las exigencias de la Ley, se determinará no inscribir el predio en el Registro y el caso no podrá continuar a la etapa judicial.

Durante la etapa administrativa pueden intervenir aquellos terceros que sean propietarios, poseedores u ocupantes del predio en la actualidad para aportar las pruebas que den cuenta de su relación con el predio. Estas pruebas deben ser tenidas en cuenta por la Unidad de Restitución de Tierras para inscribir o no el predio en el Registro de Tierras Despojadas y/o Abandonadas Forzosamente.



**La etapa judicial** inicia con la presentación de la demanda ante el Juez o Magistrado Especializado en Restitución de Tierras, quien será el encargado de estudiar y valorar las pruebas con el fin de determinar si se reconoce o no el derecho a que le sea restituido el predio al solicitante y, de ser así, disponer de las medidas para hacer efectiva esta decisión.

En la etapa judicial, pueden volver a intervenir aquellos terceros que son propietarios, poseedores u ocupantes en la actualidad, así como otros terceros que crean tener algún derecho sobre el predio solicitado. Las personas que intervienen en esta etapa deberán acreditar que al momento de iniciar su relación jurídica con el predio actuaron con buena fe exenta de culpa; así mismo, deben aportar las pruebas que sustenten su relación con el predio. Si el Juez reconoce que existe oposición por parte de un tercero, el proceso será decidido por un Magistrado.

***Más adelante se precisará el significado de palabras como tercero, opositor, buena fe exenta de culpa, entre otras.***

Una vez el caso ha sido estudiado por el Juez o el Magistrado, éste dejará constancia y dará a conocer su decisión a través de una sentencia en la que reconoce o no el derecho a la restitución y se dictan diferentes medidas. En la sentencia también se resuelve sobre lo solicitado por los terceros y por las demás personas que hayan intervenido en el proceso.

Un solicitante o reclamante es aquella persona que reclama, ante la Unidad de Restitución de Tierras, la devolución de un predio que tuvo que dejar abandonado o que le fue despojado por causa del conflicto armado interno.





**LA RESTITUCIÓN  
DE TIERRAS COMO  
MEDIDA DE REPARACIÓN**

## Los terceros en el proceso de restitución de tierras

Como se ha dicho antes, en el proceso de restitución de tierras pueden intervenir personas con diferentes intereses sobre el predio solicitado. Estas personas podrán realizar determinadas actuaciones dependiendo de cuál sea su relación con el predio y de la etapa en que se encuentra el caso. Las decisiones adoptadas por el Juez o el Magistrado se ajustarán al caso y serán diferentes según los intereses y particularidades de los terceros.

Para mayor claridad, se proponen las siguientes definiciones:



**Tercero:** es toda aquella persona que tiene una relación o un interés sobre el predio objeto de reclamación. El tercero pasa a ser tercero interviniente cuando decide materializar su intervención en el proceso, es decir, cuando solicita ser escuchado o presenta pruebas.





**Opositor:** se habla de opositor cuando el tercero se vincula al trámite judicial de restitución de tierras con intereses que se oponen a los del solicitante. Las razones para oponerse dependen de los intereses y de las circunstancias particulares del caso. El término opositor solo se usa en la etapa judicial.

De acuerdo con los pronunciamientos de la Corte Constitucional pueden presentarse como opositores en la etapa judicial las siguientes personas:

- Quienes figuren en el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria del predio como titulares.
- Quienes consideren que tienen derechos legítimos relacionados con el predio, como puede ser el caso de los herederos en un proceso de sucesión, entre otros.
- Los acreedores con garantía real y otros acreedores de obligaciones relacionadas con el predio, como bancos y corporaciones, entre otros.
- Las personas que se consideren afectadas por la suspensión de trámites relacionados con el predio mientras se adelanta el proceso judicial de restitución de tierras; estos trámites pueden ser procesos declarativos, sucesorios, de embargo, divisorios, de deslinde y amojonamiento, de servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, de restitución de tenencia, de declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, así como los procesos ejecutivos, judiciales, notariales y administrativos que afecten el predio, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley 1448 de 2011, con excepción de los procesos de expropiación.

La Ley 1448 de 2011, en su artículo 88, estableció que los opositores pueden presentarse al proceso judicial mediante un escrito en el cual expresen su intención y las razones para oponerse a la solicitud del reclamante. Este texto debe estar acompañado por los documentos que prueben su oposición, y debe ser presentado dentro de los 15 días posteriores a la radicación de la demanda.

De acuerdo con lo señalado por la Corte Constitucional en la Sentencia 330 de 2016, las oposiciones pueden perseguir tres propósitos distintos<sup>1</sup>:

1. Demostrar que el opositor es víctima de despojo en relación con el mismo predio objeto del trámite de restitución de tierras (artículo 78 Ley 1448 de 2011).
2. Demostrar que el solicitante no es víctima del conflicto armado.
3. Demostrar que el opositor tiene una relación jurídica o material sobre el predio objeto del trámite, que se generó y en la que se actuó con buena fe exenta de culpa.

La Corte Constitucional en el Auto 373 de 2016 de seguimiento a la sentencia T-025 de 2004, definió como elemento distintivo del opositor que éste *“... reivindica la titularidad del bien objeto de restitución y lo disputa con el solicitante durante el proceso...”*.



**Segundo ocupante:** es aquel tercero que, siendo persona natural y vulnerable, ejerció o ejerce una relación material y/o jurídica de propiedad, posesión u ocupación, con un predio objeto de restitución de tierras, en el cual habita o del cual deriva sus medios de subsistencia<sup>2</sup>.

La condición de segundo ocupante supone una valoración de la situación de vulnerabilidad socioeconómica del tercero, que sólo puede ser reconocida por el operador judicial, quien debe brindar una respuesta de fondo frente a su situación particular, mediante la adopción de medidas que resulten pertinentes para la satisfacción de sus necesidades. Así, podrán ser reconocidas a su favor medidas de atención, como el acceso a tierras, a proyectos productivos, gestión de priorización para programas de subsidio de vivienda y traslado del caso para la formalización de la propiedad rural. Por regla general, el reconocimiento de los segundos ocupantes

1. Sentencia C-330 de 2016, en atención al artículo 88 de la Ley 1448 de 2011.

2. Así lo establece la sentencia C-330 de 2016 Corte Constitucional.

y la determinación de las medidas de atención se hace en la sentencia de restitución de tierras. Este reconocimiento también se puede efectuar después de haber dictado el fallo, en virtud de la competencia extendida que poseen los Jueces y los Magistrados en los términos establecidos en la Ley 1448 de 2011 y de conformidad con los parámetros fijados por la Corte Constitucional en distintos pronunciamientos, entre los cuales se destaca la sentencia C330 del 2016.

Es importante tener en cuenta que para que una persona sea reconocida por el Juez o Magistrado como segundo ocupante, este último no pudo haber tenido una relación directa o indirecta con los hechos de violencia que dieron lugar al despojo o al abandono del predio solicitado en restitución de tierras.

Para facilitar la comprensión de las diferencias entre el opositor y el segundo ocupante se propone el siguiente cuadro comparativo:



### **DIFERENCIAS ENTRE EL OPOSITOR Y EL SEGUNDO OCUPANTE EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS**

CUESTIÓN	OPOSITOR	SEGUNDO OCUPANTE
¿Quién es?	Se denomina opositor a quien se vincula al trámite judicial de restitución, con intereses que se oponen a los de la víctima. Estas personas disputan la tenencia del predio.	Segundo ocupante es el sujeto en condición de vulnerabilidad, que con ocasión a la sentencia de restitución encontraría afectado su derecho a la vivienda y al mínimo vital, motivo por el cual debe ser tenido en cuenta en la sentencia para que sean ordenadas medidas especiales de atención a su favor.

<p><b>¿Qué puede hacer durante el trámite judicial?</b></p>	<p>Durante la etapa judicial, en la que el caso está siendo estudiado por el Juez o Magistrado, el opositor puede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demostrar la calidad de víctima de despojo en relación con el mismo predio objeto del trámite de restitución de tierras.</li> <li>• Refutar la condición de víctima del solicitante.</li> <li>• Demostrar que no existió despojo o abandono o que el reclamante no tiene ningún vínculo jurídico con el predio.</li> <li>• Demostrar la existencia de una relación jurídica o material sobre el predio objeto del trámite, generada por una conducta de buena fe exenta de culpa.</li> </ul>	<p>En la etapa judicial, el segundo ocupante puede demostrar que tiene una relación jurídica o material sobre el predio objeto del trámite.</p>
<p><b>¿Qué medidas pueden ser ordenadas por el Juez o Magistrado en la Sentencia?</b></p>	<p>A favor del opositor, y siempre que éste haya acreditado su buena fe exenta de culpa, el operador judicial puede ordenar la compensación. Más adelante se explicará en qué consiste esta medida.</p>	<p>El Juez o Magistrado de restitución puede ordenar medidas de atención para el segundo ocupante, siempre y cuando éste haya actuado con buena fe, es decir que no haya tenido una relación directa o indirecta con los hechos de violencia que dieron lugar al despojo o el abandono del predio solicitado en restitución de tierras.</p>
<p><b>¿A quién le corresponde presentar las pruebas? (carga de la prueba)</b></p>	<p>Al opositor le corresponde acreditar su relación con el predio y la buena fe exenta de culpa.</p>	<p>En el caso del segundo ocupante, debido a su situación de vulnerabilidad, la prueba debe ser asumida por el juez, como director del proceso. Esto es así porque en los procesos judiciales prima el principio de igualdad y el acceso a la administración de justicia.</p>



**Propietario:** de acuerdo con el Artículo 48 de la Ley 160 de 1994, es propietaria la persona que tiene a su nombre el documento legal, o título originario, expedido por el Estado, que lo acredita como tal, y que se encuentra vigente.

Así mismo, se reconoce la propiedad a quienes puedan demostrar que el predio se ha trasferido de un dueño a otro, por un término de tiempo igual o superior al que fija la Ley para que la posesión otorgue el derecho a la propiedad. Este trámite se conoce como *prescripción adquisitiva del dominio* y se explicará más adelante.



**Poseedor:** según el artículo 762 del Código Civil, el poseedor es la persona que ejerce la tenencia del predio con la convicción y el ánimo de ser el señor y dueño. Por lo tanto, el poseedor no reconoce otro dueño del predio, y ejerce el control y el dominio para arrendar, usar y disfrutar del predio, pues lo considera como suyo.

La posesión de un predio puede ser regular o irregular. La posesión es regular cuando existe un documento, contrato o título en el que conste que se efectuó el traslado del dominio sobre el predio, y que este fue adquirido de buena fe. La posesión regular de un predio por más de 5 años dará lugar al reconocimiento de la propiedad, mediante la figura jurídica de prescripción adquisitiva de dominio. La posesión es irregular cuando no se cumple con alguno de los requisitos de la posesión regular. En este caso la prescripción será extraordinaria y exigirá un término de 10 años, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 791 de 2002.



**Ocupante:** es ocupante de un predio la persona que, junto con su familia, habitan y explotan económicamente un predio baldío<sup>3</sup>. Los predios baldíos son de la Nación y no siempre son adjudicables, debido a que existen limitaciones en determinados casos.

La persona interesada se puede acercar a cualquier oficina de la Unidad de Restitución de Tierras y allí le brindarán información y recibirá la orientación correspondiente.

También puede hacer la consulta sobre la existencia de solicitudes de restitución en un área y/o folios de matrícula inmobiliaria determinados a través de los canales establecidos para la atención a la ciudadanía:

#### CANAL PRESENCIAL



Sede principal de la entidad o en cada sede o dirección territorial

#### CANAL TELEFÓNICO



Línea gratuita nacional: 01 8000 124212  
Línea fija: (1) 377 0300 de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.  
Extensiones: 1550 – 1551 – 1552 - 155

#### CANAL ESCRITO



Ventanillas de radicación ubicadas en la sede principal de la entidad o en cada sede o Dirección Territorial

#### CORREO ELECTRÓNICO



atencionalciudadano@restituciondetierras.gov

#### PORTAL WEB



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

#### CHAT Y VIDEO CHAT



WhatsApp: 322 346 3504  
Página web [www.restituciondetierras.gov.co](http://www.restituciondetierras.gov.co)

Adicionalmente, puede comunicarse a través de las redes sociales de la Unidad enviándonos un mensaje directo: @URestitucion en Twitter; @restituciondetierras en Instagram y Unidad de Restitución de Tierras en Facebook.

Es importante tener presente que quien se encuentre en un predio que está en proceso de restitución, podrá continuar habitándolo hasta que el Juez o Magistrado dicte la sentencia y defina si el predio debe ser restituido.



# LOS TERCEROS EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

## La garantía de los derechos de los terceros en el proceso de restitución de tierras

Con la Ley 1448 de 2011 se crea el Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas (SNARIV). El SNARIV está compuesto por diferentes entidades públicas del nivel nacional y territorial, así como por las mesas de participación de víctimas y organizaciones sociales. Estas mesas se encargan de promover planes, programas y proyectos tendientes a la atención y reparación integral de las víctimas<sup>4</sup>. Además, se crearon los Comités de Justicia Transicional en el nivel departamental, distrital y municipal. Estos comités diseñan planes, proyectos y estrategias relacionadas con la implementación de la Ley en los territorios.

4. Tomado de <http://www.portalsnariv.gov.co/node/29>



La Ley de Víctimas y Restitución de Tierras también creó la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, la Unidad Administrativa Especial para la Gestión de Restitución de Tierras, el Centro Nacional de Memoria Histórica, y los Juzgados y Tribunales Especializados en Restitución de Tierras. Todas estas entidades entraron a hacer parte del Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas.

Para facilitar la colaboración armónica entre las entidades, se pusieron en funcionamiento oficinas y dependencias encargadas de articularse para dar respuesta a los desafíos de la política, es el caso de varios Ministerios; la Defensoría del Pueblo; la Procuraduría General de la Nación; la Contraloría General de la República; la Fiscalía General de la Nación; el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro.

Como se ha dicho anteriormente, los terceros pueden participar en las etapas administrativa y judicial. En este capítulo se explicará qué pueden hacer los terceros en cada etapa y qué trámites contempla cada una de las entidades para garantizar la participación y los derechos de los terceros.





**LA GARANTÍA DE LOS  
DERECHOS DE LOS  
TERCEROS EN EL  
PROCESO DE RESTITUCIÓN  
DE TIERRAS**

## La actuación de las entidades durante la etapa administrativa para la garantía de los derechos de los terceros

Durante la etapa administrativa, la Unidad de Restitución de Tierras adelanta una investigación, a partir de la solicitud del despojado o de quien tuvo que abandonar forzosamente su tierra, o sus herederos, para lo cual recoge pruebas y adelanta actividades que buscan fortalecer la solicitud de la víctima, para que pueda acudir ante el Juez o Magistrado en la etapa judicial con suficiente argumentación y fundamentos legales.

Como se ha mencionado, en la etapa administrativa los terceros pueden aportar pruebas y testimonios dirigidos a acreditar la relación con el predio, como por ejemplo recibos de compraventa, solicitud de préstamos, recibos de pago de servicios o impuestos, evidencia de arreglos locativos y posibles mejoras que se hayan realizado, etc.



A partir del momento en que sea comunicado el inicio de la actuación, estas evidencias se podrán entregar en cualquier oficina de la Unidad de Restitución de Tierras, para que se incorporen al expediente de la solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente y sean valoradas durante el proceso.

La Unidad de Restitución de Tierras se pronunciará sobre la intervención del tercero durante la etapa administrativa a través de la Resolución de Inscripción.

En todo momento, la Unidad de Restitución de Tierras garantizará la confidencialidad de la información, para la salvaguarda del reclamante. Este es un derecho de los solicitantes consagrado en la Ley.

Durante la etapa administrativa las entidades que deben brindar atención, orientación y acompañamiento a los terceros son:



**Unidad de Restitución de Tierras:** es la entidad encargada de informar a quien se encuentre en el predio sobre el inicio del trámite. A partir de este momento los terceros pueden acercarse a cualquier oficina en el país para aportar documentos y pruebas que respalden su versión sobre la relación con el predio solicitado en restitución.



**Defensoría del Pueblo:** es la encargada de prestar asesoría legal, la cual ha de extenderse hasta la etapa judicial, en caso de que el tercero no cuente con condiciones para costear un abogado.

A continuación, se resumen las actuaciones que llevan a cabo las entidades para garantizar los derechos de los terceros en la etapa administrativa.

ENTIDAD	TRÁMITE	¿CÓMO SE GARANTIZA EL DERECHO DEL TERCERO?
<b>Unidad de Restitución de Tierras</b>	Entrada al territorio	<p>Una vez la entidad focaliza los predios en una zona determinada, realiza jornadas de apertura y socialización con actores estratégicos allí presentes, como por ejemplo la misma comunidad, representantes de las entidades locales, líderes y posibles terceros, con el fin de informar sobre el inicio de los trámites de restitución de tierras. En este momento, también se notifica a la Defensoría del Pueblo sobre el inicio del proceso.</p>
	Comunicación en el predio	<p>La primera vez que el equipo de la Unidad de Restitución de Tierras se traslada hasta el predio, comunica a los que allí se encuentren sobre el inicio del trámite, incluidos posibles terceros, con el fin de que ejerzan sus derechos y se vinculen de manera oportuna si tienen interés de participar en el proceso.</p>
	Identificación de terceros	<p>Cuando la Unidad de Restitución de Tierras conoce de la existencia de terceros, aplica un instrumento para recolectar datos que permitan agilizar la comunicación y la recolección de información a través de las bases de datos de otras entidades.</p> <p>Es posible que la Unidad de Restitución de Tierras se comunique con la persona que se encuentra habitando y/o explotando el predio, y le pregunte si conoce a otras personas que puedan verse afectadas por el proceso, con el fin de comunicarse con ellas, brindarles información y recoger datos relevantes para el proceso.</p>

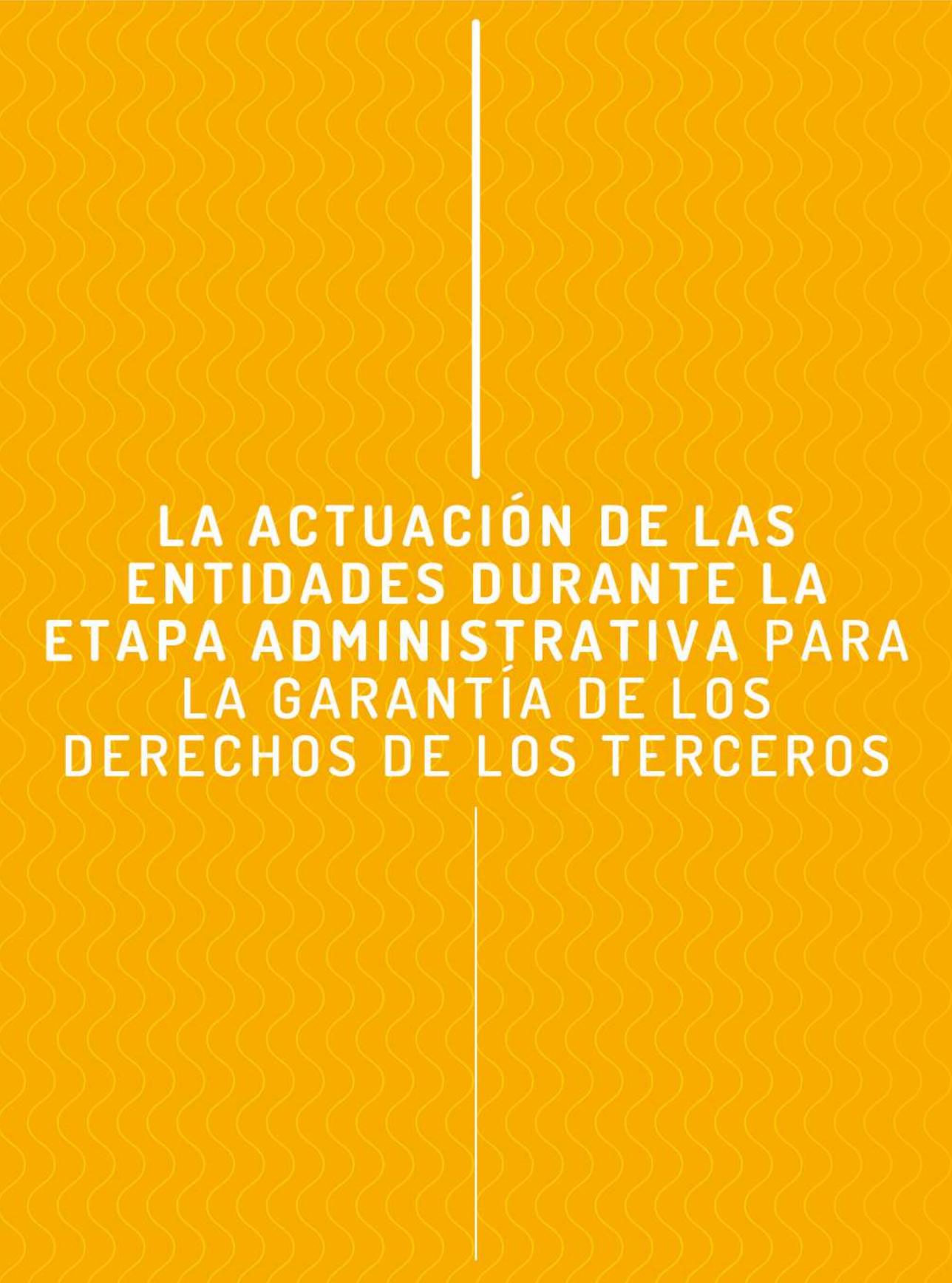
ENTIDAD	TRÁMITE	¿CÓMO SE GARANTIZA EL DERECHO DEL TERCERO?
<b>Unidad de Restitución de Tierras</b>	Medidas preventivas y publicitarias	Al iniciar el estudio de una solicitud, la Unidad de Restitución de Tierras debe informar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al lugar donde se ubica el predio, para que anote en el folio de matrícula inmobiliaria la medida preventiva y publicitaria que advierte sobre el inicio del trámite.
	Atención a terceros	Durante el trámite y de manera posterior a la comunicación del predio, la Unidad atenderá a los terceros interesados en intervenir en el proceso con el fin de que puedan aportar pruebas o testimonios.
	Convocatoria a la mesa bilateral con la Defensoría del Pueblo.	Cuando la Unidad de Restitución establece que hay presencia de terceros, convoca a la Mesa Bilateral con la Defensoría del Pueblo y otras entidades. En estos espacios se informa a las entidades que hacen parte del Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas sobre los casos con vocación de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente y se entregan los datos de contacto de los terceros para que inicien la atención respectiva.
	Información sobre terceros en la resolución de inscripción	En caso de que la solicitud cumpla con los requisitos que la Ley establece para la inclusión en el Registro, la Unidad de Restitución de Tierras incorpora los datos del tercero en la resolución, así como la argumentación que el tercero presentó en su intervención y las pruebas que aportó para sustentar sus derechos.

ENTIDAD	TRÁMITE	¿CÓMO SE GARANTIZA EL DERECHO DEL TERCERO?
<b>Defensoría del Pueblo</b>	Articulación interinstitucional con la Unidad de Restitución de Tierras	De acuerdo con la Instrucción Administrativa Conjunta 002 de 2019, la Defensoría del Pueblo estará atenta a prestar y garantizar asesoría a las personas en situación de vulnerabilidad o que tengan condiciones especiales que ameriten su intervención.

El tercero tiene derecho a conocer sobre el estado del proceso, para ello, puede acercarse a las oficinas de la Unidad de Restitución de Tierras y consultar el estado del trámite y conocer si el predio fue inscrito o no en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF).

Como se ha indicado anteriormente, la etapa administrativa culmina con la expedición de la resolución de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente. A continuación, se explicará de manera breve en qué consiste dicho Registro.





**LA ACTUACIÓN DE LAS  
ENTIDADES DURANTE LA  
ETAPA ADMINISTRATIVA PARA  
LA GARANTÍA DE LOS  
DERECHOS DE LOS TERCEROS**

## Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF)

El Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF) es un instrumento en el que se consigna la información de las personas que solicitan la restitución, los nombres y ubicación de los predios, el período durante el cual se ejerció influencia armada y la relación jurídica de los solicitantes con el predio.

La inscripción de un predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente es un requisito indispensable para poder iniciar la acción de restitución ante los Jueces y Magistrados Especializados en Restitución de Tierras. Ello quiere decir que, sin la debida inscripción, los casos no se pueden presentar a la etapa judicial<sup>5</sup>.

En caso de que la solicitud no cumpla con las condiciones para ser inscrita en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF), se archiva y no se continúa con el proceso. En estos casos, el tercero que habita en el predio puede seguir haciéndolo y se anulará la observación que había sido incluida de manera preventiva en el Folio de Matrícula Inmobiliaria.

5. Artículo 76 ley 1448 de 2011.





**REGISTRO DE TIERRAS  
DESPOJADAS Y ABANDONADAS  
FORZOSAMENTE (RTDAF)**

## La actuación de las entidades durante la etapa judicial para la garantía de los derechos de los terceros

Los Jueces y Magistrados Especializados en Restitución de Tierras son quienes lideran el proceso en la etapa judicial. A ellos les corresponde adelantar cada una de las actuaciones procesales, de manera que se garanticen los derechos de los solicitantes y de los terceros.

A continuación, se resumen las actuaciones que llevan a cabo las entidades para garantizar los derechos de los terceros en la etapa judicial.





### Jueces y Magistrados

Los Jueces y Magistrados deben vincular a los terceros que tengan interés sobre el predio reclamado, para que puedan acreditar y hacer valer sus derechos y constituirse como opositores si ese es su interés. También deben constatar que los terceros actuaron con buena fe exenta de culpa en la adquisición del predio.

En la sentencia los Jueces y Magistrados reconocen la condición de opositor o de segundo ocupante, de acuerdo con el desarrollo del proceso. Para el caso de los opositores, deberán resolver sobre sus solicitudes, la acreditación de la buena fe exenta de culpa en la adquisición del predio y el reconocimiento de la compensación cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Ley. Con relación a los segundos ocupantes, deberán adoptar las medidas de atención que estimen pertinentes, con el fin de cubrir las necesidades que puedan resultar insatisfechas como consecuencia de las decisiones adoptadas en la sentencia de restitución.

Además, los Jueces y Magistrados Especializados en Restitución de Tierras, deberán velar por el efectivo cumplimiento de las órdenes dadas en la sentencia.



### Unidad de Restitución de Tierras

En el transcurso de la etapa judicial, cuando el Juez o Magistrado lo soliciten, la Unidad de Restitución de Tierras debe recoger información sobre la situación socioeconómica de los terceros y valorar las condiciones de posible vulnerabilidad, uso, explotación y potencial dependencia con el predio solicitado en restitución. Esta caracterización se lleva a cabo con el objetivo de que la autoridad judicial cuente con el informe necesario para establecer la situación particular del tercero, y la posible relación de dependencia económica con el predio.

La caracterización de terceros es un instrumento creado por la Unidad de Restitución de Tierras, que contribuye a brindar elementos de juicio para que el Juez o el Magistrado determinen las medidas de atención que consideren necesarias, como en el caso de terceros que cumplen con los criterios para ser reconocidos como segundos ocupantes.

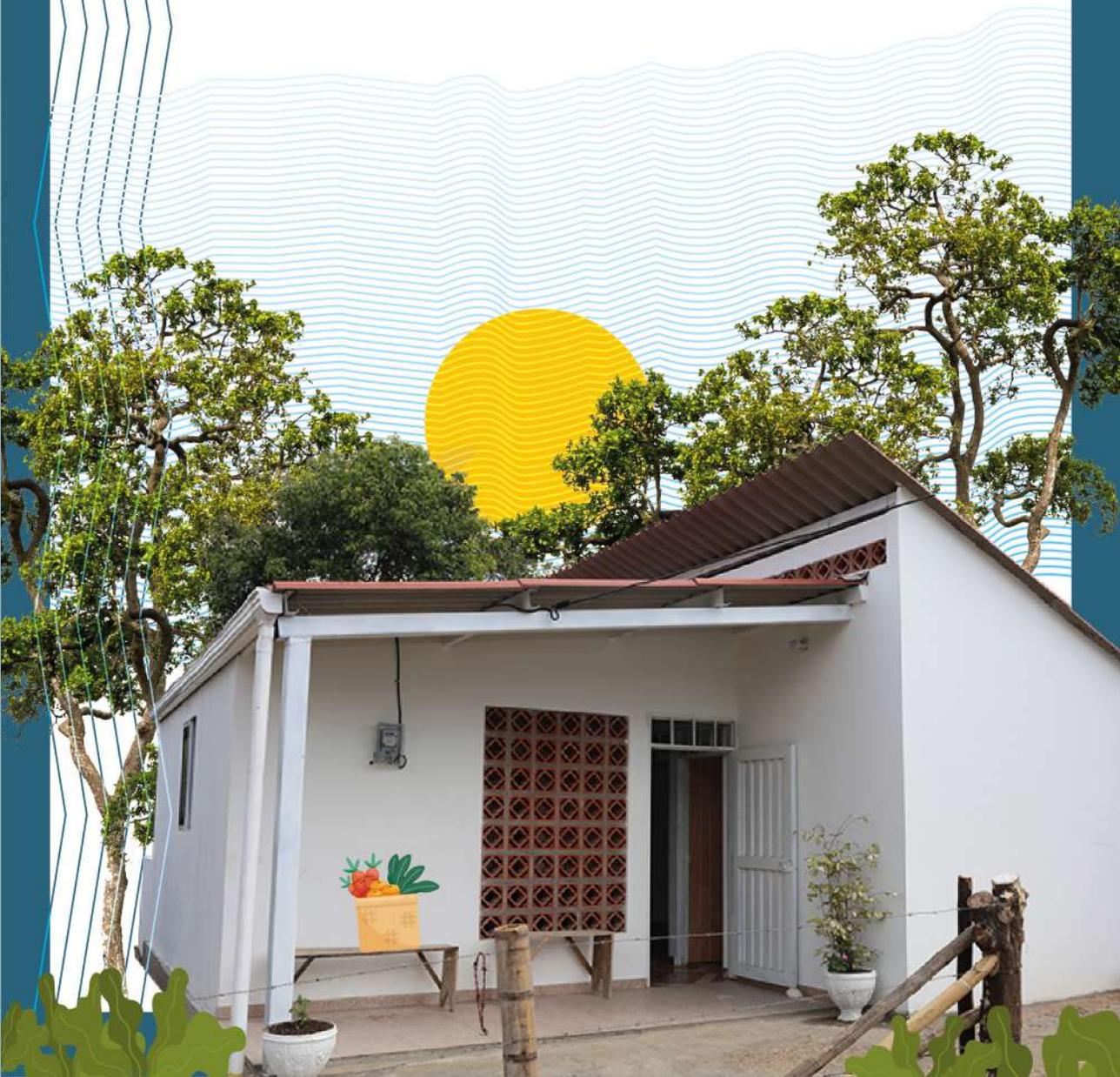


## Defensoría del Pueblo

De acuerdo con la Instrucción Conjunta 002 de 2019, durante la etapa judicial de los procesos de restitución de tierras, la Defensoría del Pueblo debe prestar asesoría, acompañamiento y fortalecimiento de la defensa integral en los siguientes casos:

- Demostrar que el opositor es víctima de despojo en relación con el mismo predio objeto del trámite de restitución de tierras (artículo 78 Ley 1448 de 2011).
- Cuando se presenten víctimas de despojo o abandono sucesivo.
- Ante la presencia de terceros vulnerables en el proceso de restitución de tierras.
- Cuando se presenten situaciones jurídicas a partir de la restitución del predio y el cumplimiento de las órdenes judiciales de las sentencias de restitución de tierras.
- Cuando quienes reclaman la restitución son connacionales que adelantan el trámite desde el exterior.
- En caso en los que las solicitudes de los reclamantes de restitución estén ubicadas sobre predios que se superpongan con territorios étnicos solicitados en restitución de derechos territoriales, o cuando sobre dichos territorios se encuentren ocupantes no étnicos.
- En casos en los que comunidades étnicas se encuentren en situaciones de conflictos o controversias intra o interétnicas con otras comunidades que a su vez se encuentran representadas por la Unidad de Restitución de Tierras. La Defensoría debe además conformar y participar en las mesas bilaterales (Mesa bilateral nacional entre la Unidad y la Defensoría del Pueblo, Mesa bilateral nacional étnica entre la Unidad y la Defensoría del Pueblo, Mesas locales bilaterales entre las Direcciones

Territoriales de la Unidad y las Defensorías del Pueblo Regionales). Así mismo, debe participar en los escenarios SNARIV con el objeto de articularse con otras entidades para la atención de la población.





**LA ACTUACIÓN DE LAS ENTIDADES  
DURANTE LA ETAPA JUDICIAL  
PARA LA GARANTÍA DE LOS  
DERECHOS DE LOS TERCEROS**

## La sentencia de restitución

La sentencia de restitución es la decisión definitiva dictada por un Juzgado o Tribunal sobre la solicitud de un predio. Contiene el pronunciamiento de los Jueces o Magistrados, los fundamentos que tuvieron en cuenta para tomar la decisión, así como los hechos y las pruebas que se lograron demostrar dentro del proceso.

Las sentencias en el proceso de restitución de tierras tienen una gran importancia porque en ellas se reconoce la calidad de víctimas a quienes fueron despojados por causa del conflicto armado. Las sentencias contribuyen a la reparación integral y a la protección y garantía efectiva del derecho fundamental a la restitución, a través del reconocimiento de la propiedad y la formalización de la tierra, así como de otras medidas complementarias que garantizan un mínimo vital.

Con el fin de facilitar la comprensión de los alcances de las sentencias de restitución, a continuación se presenta un cuadro resumen de posibles decisiones en los que se reconoce o no el derecho a la restitución y sus consecuencias para el solicitante y el tercero.



## POSIBLES DECISIONES DE LOS JUECES O MAGISTRADOS Y SUS CONSECUENCIAS PARA EL SOLICITANTE Y EL TERCERO

DECISIÓN	¿QUÉ PASA CON EL SOLICITANTE?	¿QUÉ PASA CON EL TERCERO?
Se restituye el predio al solicitante.	El solicitante vuelve al predio.	Si el tercero habita el predio, debe entregarlo para proceder con la restitución.
No se restituye el predio al solicitante.	No prospera la solicitud de restitución.	Si el tercero habita el predio puede continuar habitándolo.
Se restituye el predio al solicitante y se reconoce la buena fe exenta de culpa del opositor.	El solicitante vuelve al predio.	El opositor es compensado con un predio equivalente.
Se restituye el predio al solicitante y se reconocen medidas especiales de atención a favor de quien habita o explota el predio al considerar que se trata de una persona vulnerable que acreditó la buena fe simple.	El solicitante vuelve al predio.	El segundo ocupante recibe atención por parte del Estado.

Es importante recordar que para que el Juez o Magistrado tomen decisiones a favor del opositor, este debe haber demostrado que actuó con buena fe exenta de culpa. Así mismo, para que se tomen medidas que beneficien a los segundos ocupantes, estos deben demostrar que actuaron de buena fe.

Cuando se decide la restitución a favor del solicitante, la medida que la autoridad judicial puede tomar a favor del opositor es la compensación por un predio equivalente. En ocasiones verdaderamente excepcionales, el Magistrado puede ordenar la compensación para el solicitante y decidir que el opositor se quede en el predio. A continuación, se explicará en qué consiste la compensación en los procesos de restitución de tierras.



# LA SENTENCIA DE RESTITUCIÓN

## La compensación en los procesos de restitución de tierras

El artículo 72 de la Ley 1448 de 2011, establece que, la restitución debe realizarse primordialmente con la devolución de las tierras que fueron objeto de abandono o despojo a las víctimas del conflicto armado colombiano. Sin embargo, no siempre es posible restituir el mismo predio. Por ello, dicha disposición contempló la restitución por equivalencia, esto es, la entrega de otro predio de similares características al que tenía antes del despojo o abandono.

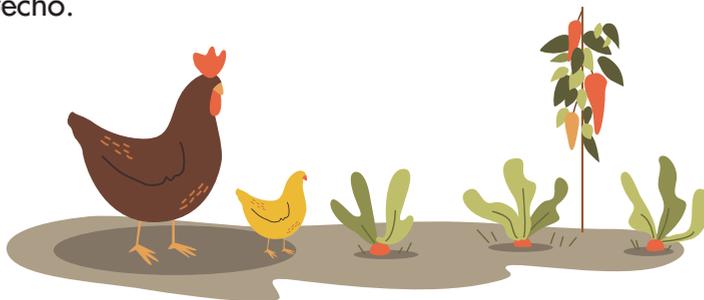
En ese sentido, la compensación con predio equivalente, como medida complementaria se ha venido ordenando de acuerdo con el artículo 97 de la Ley 1448 de 2011, en los siguientes casos:



- a. Por tratarse de un inmueble ubicado en una zona de alto riesgo o amenaza de inundación, derrumbe, u otro desastre natural, conforme a lo establecido por las autoridades estatales en la materia.
- b. Por tratarse de un inmueble sobre el cual se presentaron despojos sucesivos, y este hubiese sido restituido a otra víctima despojada de ese mismo bien.
- c. Cuando dentro del proceso repose prueba que acredite que la restitución jurídica y/o material del bien implicaría un riesgo para la vida o la integridad personal del despojado o restituido, o de su familia.
- d. Cuando se trate de un bien inmueble que haya sido destruido parcial o totalmente y sea imposible su reconstrucción en condiciones similares a las que tenía antes del despojo.

En virtud del artículo 91 literal P, los jueces y magistrados, con el fin de garantizar la efectividad del derecho a la restitución, también han ordenado la compensación con un bien sustituto, cuando existe férrea voluntad de la víctima de no regresar por afectaciones a la salud física o psíquica, el establecimiento definitivo del proyecto familiar en otro sitio u otras causas similares. Por último, existe la posibilidad de la entrega en dinero, pero esta sólo procede en el evento en que no sea posible ninguna de las formas de restitución descritas.

Luego de dictada la sentencia se inicia una última fase del proceso que se conoce como posfallo o de cumplimiento de órdenes, en la cual se materializan las decisiones del juez hasta que el reclamante y víctima de despojo o abandono forzado gocen efectivamente de su derecho.



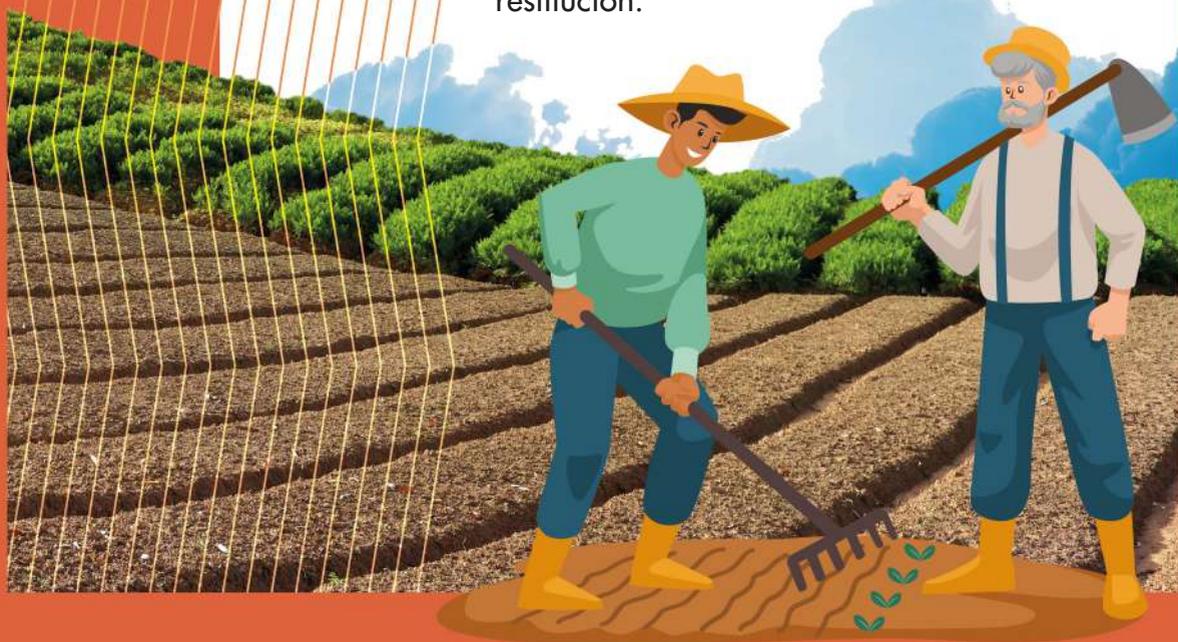


# LA COMPENSACIÓN EN LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

## Etapa de cumplimiento de órdenes

Esta etapa inicia con la emisión de la sentencia de restitución de tierras, en la que el Juez o Magistrado vincula a diferentes entidades tanto del orden nacional como territorial en el cumplimiento de las órdenes según su competencia, con el fin de hacer realidad tanto la determinación de devolver el predio a la víctima, como las medidas que estime necesarias.

De acuerdo con los artículos 91 y 102 de la Ley 1448 de 2011, los Jueces de Restitución de Tierras llevan a cabo diferentes acciones para buscar o garantizar el cumplimiento de las órdenes contenidas en los fallos, como por ejemplo el desarrollo de audiencias de seguimiento en las que participan los diferentes actores del proceso de restitución.





**ETAPA DE  
CUMPLIMIENTO  
DE ÓRDENES**





[www.RESTITUCIONDETIERRAS.GOV.CO](http://www.RESTITUCIONDETIERRAS.GOV.CO)



UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS



UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS



@RESTITUCIONDETIERRAS



@URESTITUCION