

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

DECRETO NÚMERO

DE 2026

- “Por el cual se adiciona el Capítulo 5 al Título 6 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, y se adiciona el Capítulo 19 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, en relación con el saneamiento de los predios y mejoras adquiridos o transferidos a la Agencia Nacional de Tierras para los fines del artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y su procedimiento registral”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en particular las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo del artículo 245 de la Ley 1450 de 2011, los artículos 31 y 32 de la Ley 160 de 1994, el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 y el numeral 1 del artículo 61 de la Ley 2294 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política reconoce el derecho de propiedad privada y dispone que este cumple una función social que implica obligaciones, así como una función ecológica, y prevé que por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador podrán establecerse limitaciones al ejercicio del derecho de dominio, con observancia de las garantías constitucionales y legales.

Que los artículos 64, 65 y 366 de la Constitución Política establecen el deber del Estado de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra, especialmente para la población rural, fomentar el desarrollo integral de las actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras, forestales y agroindustriales, y orientar su actuación al mejoramiento de la calidad de vida de la población y a la satisfacción del interés general.

Que corresponde al Estado adoptar mecanismos jurídicos e institucionales que permitan incorporar bienes al cumplimiento de fines públicos y remover obstáculos de naturaleza jurídica que impidan su destinación o aprovechamiento, garantizando a la vez la protección de los derechos patrimoniales mediante las acciones y compensaciones que establezca el ordenamiento jurídico.

Continuación del Decreto “Por el cual se establecen medidas de saneamiento de predios y mejoras realizada por la Agencia Nacional de Tierras para los fines de interés social y utilidad pública señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994”

Que el artículo 31 de la Ley 160 de 1994, modificado por el artículo 27 de la Ley 1151 de 2007, definió los fines de interés social y utilidad pública para la adquisición de predios, mejoras rurales y servidumbres por parte de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) mediante negociación directa o expropiación, resaltando de manera especial su aplicación para el desarrollo de programas especiales de dotación de tierras en el marco de la reforma agraria, así como las adjudicaciones con enfoque de género y generacional destinadas a corregir la inequitativa distribución de la propiedad rural en beneficio de las mujeres y juventudes rurales.

Que el artículo 245 de la Ley 1450 de 2011 consagró, con carácter general y permanente, el saneamiento automático en favor de la entidad pública respecto de la titulación y la tradición de los inmuebles adquiridos por los motivos de utilidad pública e interés social previstos en las leyes, frente a los vicios en los títulos que aparezcan durante el proceso de adquisición o con posterioridad a él, los cuales originan por ministerio de la ley meras acciones indemnizatorias; norma que constituye el fundamento general del saneamiento que aquí se reglamenta, en tanto los fines del artículo 31 de la Ley 160 de 1994 son de interés social y utilidad pública.

Que la Corte Constitucional, en la Sentencia C-410 de 2015, declaró inexecutable la expresión “diferentes a la entidad pública adquirente” contenida en el artículo 245 de la Ley 1450 de 2011, en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y en el artículo 156 de la Ley 1753 de 2015, de manera que las acciones indemnizatorias originadas por el saneamiento pueden dirigirse contra cualquiera de los titulares inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, incluida la entidad pública adquirente, garantía que el presente decreto preserva.

Que el numeral 1 del artículo 61 de la Ley 2294 de 2023 dispone que, en los eventos en que la ANT adquiera inmuebles por negociación directa, operará a su favor el saneamiento sobre las limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio, incluso las que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que procedan según la ley.

Que el numeral 1 del artículo 61 de la Ley 2294 de 2023 no fue objeto de las demandas decididas en las Sentencias C-294 de 2024 y C-142 de 2025 y conserva plena vigencia, sin que los apartes del artículo 61 declarados inexecutable por dichas providencias constituyan fundamento del presente decreto.

Que, conforme al artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE) tiene a su cargo la administración del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco), función que comprende la gestión de los activos afectados con medidas cautelares dentro de los procesos de extinción de dominio y de aquellos respecto de los cuales se haya declarado la extinción del derecho de dominio en favor del Estado.

Que el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 prevé que respecto de los bienes objeto de extinción de dominio opera el saneamiento automático de vicios en los títulos y en la tradición, con la finalidad de depurar la situación jurídica de los bienes transferidos y brindar certeza sobre su incorporación al patrimonio estatal, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias a que haya lugar.

Continuación del Decreto "Por el cual se establecen medidas de saneamiento de predios y mejoras realizada por la Agencia Nacional de Tierras para los fines de interés social y utilidad pública señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994"

Que el Decreto 888 de 2025, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reglamentó la transferencia de activos estratégicos administrados por la SAE a otras entidades públicas, incluida la asunción por la entidad beneficiaria del saneamiento material, físico-catastral y de pasivos.

Que, en consecuencia, la transferencia de activos sociales y no sociales mediante acto administrativo expedido por la Sociedad de Activos Especiales S. A. S. (SAE) supone el saneamiento automático previsto en la ley, incluso respecto de situaciones que se manifiesten con posterioridad a la transferencia, lo que permite perfeccionar la enajenación y facilitar la toma de posesión inmediata por parte de las entidades beneficiarias, sin requerir actuaciones adicionales orientadas al saneamiento de títulos o tradición.

Que el parágrafo 5 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 dispone que, en las asignaciones definitivas que el administrador del Frisco realice a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, a la Agencia para la Reincorporación y la Normalización y a los sujetos del artículo 4º del Decreto Ley 902 de 2017, opera el saneamiento automático de vicios en los títulos y la tradición, incluso los que surjan con posterioridad, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias, y que dicho saneamiento no operará cuando sobre los inmuebles versen solicitudes de restitución de tierras o medidas de protección patrimonial de la población en situación de desplazamiento forzado.

Que el parágrafo 8 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 faculta a la SAE para transferir a la Agencia Nacional de Tierras, en cualquier estado del proceso de extinción de dominio, los inmuebles rurales no sociales con fines de reforma rural integral a título gratuito, evento en el cual la ANT recibe los predios como cuerpo cierto, asume el saneamiento material, físico-catastral y de pasivos, y constituye la reserva técnica destinada a atender las órdenes judiciales de devolución.

Que la Ley 975 de 2005 creó el Fondo para la Reparación de las Víctimas, administrado por la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, y que sus artículos 11C, 17B y 54, adicionados por las Leyes 1592 de 2012, 1151 de 2007 y 1448 de 2011, regulan la vocación reparadora de los bienes, su administración provisional y su enajenación o disposición.

Que el Decreto 1191 de 2025, expedido por el Ministerio de Justicia y del Derecho, reglamentó las condiciones habilitantes para la enajenación de los bienes del Fondo para la Reparación de las Víctimas vinculados a procesos de Justicia y Paz, mediante la adición del artículo 2.2.5.1.4.6.2 al Decreto 1069 de 2015, cuyo parágrafo 3 mantiene vigentes las medidas cautelares vinculadas a dichos procesos hasta la decisión judicial definitiva.

Que el Decreto Ley 2363 de 2015 define a la Agencia Nacional de Tierras como autoridad de las tierras de la Nación encargada de ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural, lo que le confiere la competencia para invocar el saneamiento y disponer la cancelación o liberación de cargas en los actos de formalización de la adquisición o la transferencia.

Continuación del Decreto “Por el cual se establecen medidas de saneamiento de predios y mejoras realizada por la Agencia Nacional de Tierras para los fines de interés social y utilidad pública señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994”

Que la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 737 de 2014 consagraron el saneamiento automático para los proyectos de infraestructura de transporte, régimen declarado exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia C-750 de 2015 bajo la condición de preservar el derecho a la indemnización de los afectados, y constituye el referente analógico del mecanismo que aquí se adopta para el sector agropecuario.

Que las disposiciones del presente decreto tienen carácter reglamentario y permanente, por lo que deben incorporarse en los decretos únicos reglamentarios de los sectores a los que corresponden, conforme a las directrices generales de técnica normativa contenidas en el Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1081 de 2015, sustituido por el Decreto 385 de 2026.

Que el saneamiento sustancial de los predios y mejoras corresponde al sector agropecuario y se incorpora en el Decreto 1071 de 2015, mientras que el procedimiento registral corresponde al sector justicia y del derecho y se incorpora en el Decreto 1069 de 2015, razón por la cual, en aplicación del deber de coordinación previsto en el artículo 2.1.2.1.11 del Decreto 1081 de 2015, sustituido por el Decreto 385 de 2026, el presente decreto se expide con la firma de los Ministros de Justicia y del Derecho y de Agricultura y Desarrollo Rural, conciliando una visión integral y coherente del asunto, siguiendo la técnica adoptada por el Decreto 033 de 2025.

Que el contenido del presente decreto, junto con su memoria justificativa, fue publicado en el Sistema Único de Consulta Pública (SUCOP), en cumplimiento de los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 de 2011 y del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1081 de 2015, sustituido por el Decreto 385 de 2026, y las observaciones recibidas fueron atendidas en el informe respectivo.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adición al Decreto 1071 de 2015. Adiciónese el Capítulo 5 al Título 6 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, así:

“CAPÍTULO 5 SANEAMIENTO DE LOS PREDIOS Y MEJORAS ADQUIRIDOS O TRANSFERIDOS A LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS PARA LOS FINES DEL ARTÍCULO 31 DE LA LEY 160 DE 1994

Artículo 2.14.6.5.1. Objeto del capítulo. Establecer las condiciones para la aplicación del saneamiento de los predios y mejoras que la Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces, adquiera por negociación directa o reciba en transferencia, para los fines de interés social y utilidad pública señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994.

Continuación del Decreto "Por el cual se establecen medidas de saneamiento de predios y mejoras realizada por la Agencia Nacional de Tierras para los fines de interés social y utilidad pública señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994"

Artículo 2.14.6.5.2. Saneamiento de la titulación y la tradición. La adquisición por negociación directa o la transferencia de predios y mejoras a la Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces, para los fines del artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y el artículo 61 de la Ley 2294 de 2023, producirá en su favor el saneamiento de los vicios relativos a la titulación y a la tradición del inmueble, incluso de los que se manifiesten con posterioridad a la adquisición o a la transferencia, sin extinguir las acciones judiciales o indemnizatorias que procedan conforme a la ley.

La Agencia Nacional de Tierras tomará posesión inmediata de los predios transferidos y asumirá, con cargo a sus apropiaciones presupuestales, el saneamiento material, físico-catastral, así como las actuaciones posteriores de actualización de área, cabida, linderos e identificación predial que resulten necesarias, sin que se requiera entrega física o material.

Parágrafo. Cuando con posterioridad a la transferencia del inmueble se adelanten procesos de actualización física, jurídica o catastral, rectificación de cabida y linderos, o cualquier otra actuación que impliquen la modificación del avalúo del predio, las partes podrán suscribir la correspondiente transferencia y acordar una cláusula de reajuste del precio, una vez se obtenga el nuevo avalúo.

La suscripción de dicha escritura no constituirá una nueva transferencia del dominio ni afectará la validez del negocio jurídico inicialmente celebrado, conservará los efectos de la transferencia inicial y no alterará el saneamiento previsto en la ley.

Artículo 2.14.6.5.3. Exclusiones del saneamiento. El saneamiento previsto en este Capítulo no comprende:

1. Las medidas cautelares, limitaciones o decisiones judiciales que deban permanecer vigentes en virtud del proceso de Justicia y Paz, de conformidad con el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.1.4.6.2 del Decreto 1069 de 2015.
2. Los predios sobre los que versen solicitudes de restitución de tierras o medidas de protección patrimonial de la población en situación de desplazamiento forzado, conforme al parágrafo 5 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014.
3. Los eventos excluidos por el inciso segundo del numeral 1 del artículo 61 de la Ley 2294 de 2023.
4. Las afectaciones de naturaleza ambiental y las restricciones sobre bienes de interés cultural, que no constituyen limitaciones al dominio en sentido registral, sino condicionantes del uso oponibles por su propio origen normativo.

Artículo 2.14.6.5.4. Garantía de los derechos de terceros. El saneamiento previsto en este Capítulo opera sin extinguir las acciones indemnizatorias que, por ministerio de la ley, se originan a favor de quienes tengan derechos reales o personales sobre el inmueble. De acuerdo con el artículo 245 de la Ley 1450 de 2011 y la Sentencia C-410 de 2015, dichas acciones podrán dirigirse contra cualquiera de los titulares inscritos en el respectivo folio de

Continuación del Decreto “Por el cual se establecen medidas de saneamiento de predios y mejoras realizada por la Agencia Nacional de Tierras para los fines de interés social y utilidad pública señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994”

matrícula inmobiliaria, incluida la Agencia Nacional de Tierras como entidad adquirente.”

Artículo 2. Adición al Decreto 1069 de 2015. Adiciónase el Capítulo 19 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, así:

“CAPÍTULO 19

PROCEDIMIENTO REGISTRAL PARA EL SANEAMIENTO DE
LOS PREDIOS Y MEJORAS ADQUIRIDOS O TRANSFERIDOS A
LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS PARA LOS FINES DEL
ARTÍCULO 31 DE LA LEY 160 DE 1994

Artículo 2.2.6.19.1. Objeto del capítulo. Regular el procedimiento registral aplicable al saneamiento de los predios y mejoras que la Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces, adquiera o reciba en transferencia para los fines del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, de acuerdo con las condiciones previstas en el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015.

Artículo 2.2.6.19.2. Cancelación o liberación de cargas e inscripción de la transferencia. En el acto administrativo, título o escritura pública mediante el cual se formalice la adquisición o la transferencia, la Agencia Nacional de Tierras invocará el saneamiento y dispondrá, cuando corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, afectaciones, gravámenes o medidas cautelares inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria del predio que no se encuentren comprendidas en las exclusiones del artículo 2.14.6.5.3 del Decreto 1071 de 2015. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente efectuará, en un solo acto, la cancelación o liberación dispuesta y la inscripción de la transferencia de dominio. Por esta causa no procederán notas devolutivas.

Artículo 2.2.6.19.3. Publicidad. La Agencia Nacional de Tierras ordenará la publicación del oficio correspondiente en la página web de la entidad.

Artículo 2.2.6.19.4. Segregación parcial. Cuando lo adquirido o transferido sea una porción segregada de un predio de mayor extensión, el registrador dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria sin las anotaciones relativas a las medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes objeto de saneamiento, y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 2.2.6.19.5. Identificación y declaratoria de predios de utilidad pública. La Superintendencia de Notariado y Registro creará antes del 25 de julio de 2026 un código registral especial para la utilidad pública con fines de reforma agraria y administración anticipada de los predios que ejerce la Autoridad Nacional de Tierras o quien haga sus veces.

La Agencia Nacional de Tierra solicitará estas inscripciones sobre los predios que declare de utilidad pública o en aquellos en los tenga promesa de compraventa y el acta de entrega que la documente. La solicitud se

Continuación del Decreto "Por el cual se establecen medidas de saneamiento de predios y mejoras realizada por la Agencia Nacional de Tierras para los fines de interés social y utilidad pública señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994"

presentará a las Unidades Móviles de Registro para la Reforma Agraria o el registrador, a preferencia.

Artículo 4. Adición al Decreto 1068 de 2015. Adiciónese un párrafo al artículo 2.5.5.2.8 del Capítulo 2 al Título 5 de la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito público, así:

Parágrafo. La Sociedad de Activos Especiales S.A.S como administradora del FRISCO o quien haga sus veces, pagará las obligaciones de naturaleza fiscal necesarias para la escrituración y registro de los actos de transferencia de dominio de bienes inmuebles que están en proceso de adquisición oneroso a cualquier título por la Autoridad Nacional de Tierras o quien haga sus veces.

En caso de identificarse el pago de intereses, prescripciones u otros conceptos de los que estuviere exento el FRISCO, la Sociedad de Activos Especiales como administrador interpondrá las acciones o reclamaciones una vez surtido el pago.

Artículo 5. Adición al Decreto 1068 de 2025. Adiciónese dos párrafos al artículo 2.5.5.3.1.4 del Capítulo 3 al Título 5 de la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito público, así:

Parágrafo 1. En ausencia de avalúo comercial vigente se aplicará lo previsto en los artículos 2.14.6.9.4 y 2.14.6.4.5 del Decreto 1071 de 2015 Único Reglamentario del Sector Agricultura y Desarrollo Rural, o aquellas que las modifiquen o sustituyan. La Sociedad de Activos Especiales S.A.S como administrador del FRISCO acordará con la Agencia Nacional de Tierras los mecanismos de ajuste en el precio por modificación de cabida y linderos inclusive cuando esta aparezca en el saneamiento posterior a la transferencia de dominio.

Artículo 6. Régimen de transición. Las disposiciones previstas en este decreto no serán aplicables a las actuaciones administrativas y registrales definitivas y ejecutoriadas.

Artículo 7. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, adiciona los Decretos 1071 de 2015, 1069 de 2015 y 1068 de 2015 en los términos señalados, y no deroga ni modifica los Decretos 888 y 1191 de 2025, así como sus compilaciones normativas.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Continuación del Decreto “Por el cual se establecen medidas de saneamiento de predios y mejoras realizada por la Agencia Nacional de Tierras para los fines de interés social y utilidad pública señalados en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994”

GERMAN ÁVILA PLAZAS

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

JORGE IVAN CUERVO RESTREPO

LA MINISTRA DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

MARTHA VIVIANA CARVAJALINO VILLEGAS