



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. 202332003559496 DEL 2023-09-26

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

LA SUBDIRECCIÓN DE PROCESOS AGRARIOS Y GESTIÓN JURÍDICA
DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias que le confiere el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, los numerales 24 del artículo 4 y 2° del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el numeral 4° del artículo 58 del Decreto Ley 902 del 2017 y su reglamento operativo, contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, que en su artículo 4, derogó las Resoluciones Nros. 740 del 13 de junio de 2017, 108, 2562, 3234 de 2018, 7622, 12096 de 2019 y 915 de 2020, 2021100026976 y 20211000087126 de 2021, las circulares 2 y 5 de 2018 y demás actos que le sean contrarios, y

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA

Mediante el Decreto 2365 de 2015 se suprimió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –(INCODER) y, a través del Decreto Ley 2363 de 2015 se creó la Agencia Nacional de Tierras –ANT–. De esta manera, por ministerio de la ley, el objeto y funciones que desarrollaba el INCODER fueron transferidas a la ANT, en lo relacionado con la gestión y trámite de los procedimientos administrativos especiales agrarios.

En el mismo sentido, los capítulos X y XI de la Ley 160 de 1994, facultaron al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER- hoy Agencia Nacional de Tierras -ANT-, para clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido, o no, del dominio del Estado, delimitar las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares, determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos y extinguir el derecho de dominio o propiedad sobre los predios rurales.

A su vez, el Decreto Ley 2363 de 2015, en el numeral 24 del artículo 4 y artículo 21, conforme a la nueva institucionalidad del sector agrario, dispuso que el trámite en primera instancia de los procedimientos administrativos especiales agrarios contemplados en la Ley 160 de 1994, serán adelantados por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierra (ANT), bajo las disposiciones previstas en el Decreto Ley 902 de fecha 29 de mayo de 2017.

A través del Decreto Ley 902 de 2017, se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras. De esta manera, se regulan los aspectos esenciales del Procedimiento Único y se establecen las generalidades del mismo en zonas focalizadas y no focalizadas.

Asimismo, los numerales 4° y 5° del artículo 58 ibídem, facultaron a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, entre los asuntos a tratar, se encuentran los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación desde el punto de vista de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y extinción del derecho de dominio, referidos en la Ley 160 de 1994.

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

Por su parte, el artículo 69 Ibídem, dispuso que el Director General de la ANT, fijará los Reglamentos operativos acordes al Proceso Único de Ordenamiento Social de la Propiedad en su fase administrativa, razón por la cual, se expidió la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

Es así como, el artículo 32 del Capítulo 2 del anexo técnico de la precitada resolución, establece la etapa de apertura del trámite administrativo, en concordancia con el artículo 61 en concordancia con el literal C del artículo 60, del Decreto Ley 902 de 2017 que contempla las fases del Procedimiento Único, en donde establece que para los asuntos agrarios contenidos en los numerales 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9 del artículo 58 ibídem, (artículo 4. clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994), se deberá expedir el acto administrativo que ordena dar apertura a la fase administrativa del Procedimiento Único, en donde se abrirá periodo probatorio.

Por último, mediante la Resolución No. 20226100295956 del 15 de noviembre de 2022, se nombró a **RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS**, como Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

II. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Nombre	“LA ILUSION” *
Folio Matrícula Inmobiliaria	144-16809
Departamento	Córdoba
Municipio	Chinú
Vereda	Chinú
Número Predial Nacional	23-182-00-02-00-00-0017-0088-0-00-00-0000 **
Área	68 ha + 3.268 m ² **
Matriz	No Registra
Segregados	No Registra
Expediente	202032007711200069E
Tipo de Predio	Rural

Tabla 1

* Nombre del Predio, según lo señalado en la consulta a la Ventanilla Única de Registro del VUR -SNR

** Área de Terreno, según lo señalado en la consulta a la Ventanilla Única de Registro del VUR -SNR

** Número predial Nacional tomados del Informe Técnico Jurídico de fecha 22 de septiembre de 2023

Plano Registral:

La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 22 de septiembre de 2023, la cual muestra la ubicación completa del predio identificado con el FMI No. **144-16809** y sus respectivas colindancias:

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

En virtud de lo anterior, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, profirió el Auto No. 8134 del 27 de noviembre 2020, por medio del cual se ordenó:

*“(…) **ARTÍCULO PRIMERO: ADELANTAR** la ETAPA PRELIMINAR tendiente a establecer la procedencia de iniciar o no, la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único establecido en el Decreto Ley 902 de 2017 y demás normas que lo reglamentan, en relación con el predio denominado **LA ILUSION** identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en jurisdicción del municipio de Chinú, departamento de Córdoba y, en consecuencia, **CONFÓRMESE** el respectivo expediente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 61 y 65 del Decreto Ley 902 de 2017 y el artículo 92B de la Resolución No. 740 de 2017, adicionado mediante el artículo 5 de la Resolución No. 3234 de 2018. (...)”.*

En el mismo sentido, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo cuarto del señalado acto administrativo, este fue comunicado de la siguiente forma:

1. Mediante oficio bajo radicado ANT No. 20203201323301 del 14 de diciembre de 2020, dirigido a la doctora Daniela Andrade Valencia, en calidad de Jefe Oficina Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, y cuya entrega tuvo lugar el día 24 de diciembre de 2020, según consta en el certificado de entrega emitido por la Empresa de Servicios Postales Nacionales 472, con Guía No. RA295761022CO.
2. Mediante oficio bajo radicado ANT No. 20203201322411 del 14 de diciembre de 2020 dirigido a la doctora Lina Marcela Correa Montoya, en calidad de Procuradora 10 Judicial, Agraria y Ambiental de Montería, cuya entrega tuvo lugar el 28 de diciembre de 2020, según consta en el certificado de entrega emitido por la Empresa de Servicios Postales Nacionales 472, con Guía No. RA295760906CO.

Así las cosas y con base en la información recopilada, y de conformidad con el artículo 28 del Capítulo 1 del anexo técnico de la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica elaboró Informe Técnico Jurídico (ITJP) de fecha 22 de septiembre de 2023, el cual contiene el análisis de toda la información jurídica, registral y catastral recabada hasta este punto del proceso con respecto al predio objeto de interés, inmueble rural identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en la jurisdicción del municipio de Chinú, departamento de Córdoba.

IV. INFORMACIÓN TÉCNICO-JURÍDICA RECAUDADA A LO LARGO DE LA ACTUACIÓN

Durante las actuaciones surtidas en el marco del asunto agrario de clarificación establecido en el Procedimiento Único conforme las disposiciones del Decreto Ley 902 de 2017, se aportaron y solicitaron de oficio a diferentes entidades, los soportes documentales y títulos necesarios para el análisis pertinente, los cuales son piezas fundamentales para determinar la procedencia del inicio o no de la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único, en relación con el predio denominado “**LA ILUSION**” identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en la jurisdicción del municipio de Chinú, departamento de Córdoba.

El acervo documental que obra en el expediente en esta etapa procesal es el siguiente:

1. Informe de Identificación Predial de fecha 13 de enero de 2020³.
2. Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio No. 144-144 del 12 de marzo de 2020⁴.

³ Ver Orfeo: 202032007711200069E2664879

⁴ Ver Orfeo: 202032007711200069E2701677

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

3. Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio No. 144-3736 del 12 de marzo de 2020⁵.
4. Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio No. 144-14795 del 12 de marzo de 2020⁶.
5. Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio No. 347-22138 del 12 de marzo de 2020⁷.
6. Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio No. 144-1120 del 12 de marzo de 2020⁸.
7. Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio No. 144-3162 del 12 de marzo de 2020⁹.
8. Documento Preliminar de Análisis Predial – DPAP, de fecha 26 de marzo de 2020¹⁰.
9. Auto de Apertura de etapa preliminar No. 8134 del 27 de noviembre 2020¹¹.
10. Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio No. 144-16809 del 08 de septiembre de 2023.
11. Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 22 de septiembre de 2023, respecto del predio denominado “LA ILUSION”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 144-16809, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba.

V. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TÉCNICAS DEL CASO

Con el fin de proferir una decisión administrativa ajustada a la realidad fáctica y jurídica del inmueble rural “LA ILUSION”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba, esta Subdirección procederá a referenciar algunas nociones jurídicas relacionadas con el Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad rural, con el propósito de atarlas al acervo documental y así, determinar si el predio objeto de estudio ha salido legítimamente del dominio de la Nación y, en consecuencia ostenta la naturaleza jurídica de ser un terreno de propiedad privada, o si por el contrario no ha salido de su patrimonio y conserva la calidad de bien baldío de la Nación.

- **Del fundamento constitucional y legal del procedimiento de Clarificación de la Propiedad y de la acreditación de propiedad en Colombia**

La Constitución Política de 1991 en su artículo 58 (modificado por el Acto Legislativo 1 de 1999), consagra que se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos por los particulares conforme a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados, pero a la par, es clara sobre la prevalencia del interés público respecto del interés particular y dispone que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos reconocidos, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Por otra parte, el numeral 18 artículo 150 de la Constitución Política establece que las normas sobre disposición (apropiación, adjudicación y recuperación) de las tierras baldías de la Nación por parte del Estado, cuentan con reserva de ley. Del mismo modo, el artículo 63 de la Constitución Política, consagra que, además de los bienes de uso público, los parques

⁵ Ver Orfeo: 202032007711200069E2701679

⁶ Ver Orfeo: 202032007711200069E2701680

⁷ Ver Orfeo: 202032007711200069E2701683

⁸ Ver Orfeo: 202032007711200069E2701684

⁹ Ver Orfeo: 202032007711200069E2701685

¹⁰ Ver Orfeo: 202032007711200069E2664878

¹¹ Ver Orfeo: 202032007711200069E2901671

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

nacionales naturales y el patrimonio arqueológico de la Nación, el Legislador puede determinar mediante ley que tipo de bienes no son apropiables por particulares mediante prescripción, circunstancia que se señala para las tierras baldías en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 y en el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso.

En esta línea, la Corte Constitucional a través de la Sentencia C-133 de 2009 con Magistrado Ponente Dr. Jaime Araújo Rentería, precisa que:

“(…) la Constitución Política de 1991 estableció dentro de los derechos, garantías y deberes (Título II Constitucional) la propiedad privada como derecho constitucional. Por consiguiente, las disposiciones constitucionales regulan y desarrollan lo atinente a este derecho y a todos aquellos derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, siempre entendiendo que el interés privado debe ceder ante el interés público o social.

La propia Constitución señala que la propiedad privada debe cumplir una función social que implica obligaciones. Indica igualmente, la procedencia de la expropiación (Arts. 58 y 59), la promoción estatal del acceso a la propiedad (Art. 60), la protección de la propiedad intelectual (Art. 61), la imposibilidad de variar el destino de las donaciones (Art. 62), la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de uso público (Art. 63) y la promoción del acceso progresivo a la propiedad de la tierra (Art. 64).”

Las normas constitucionales referidas forman parte el fundamento teleológico del asunto agrario de Clarificación de la propiedad, el cual tiene como finalidad definir si unas determinadas tierras han salido o no del dominio del Estado, con lo que permite salvaguardar las tierras públicas que puedan destinarse para el acceso progresivo a la tierra de la población campesina, así como proteger el pleno ejercicio del derecho de propiedad y la seguridad jurídica.

La Clarificación de la Propiedad tiene su fundamento legal en el artículo 12, numeral 15 de la Ley 160 de 1994, así como en el artículo 48 ibídem, en el cual se dispone taxativamente que para acreditar legalmente la propiedad en Colombia sobre inmuebles rurales que se ubican en el territorio nacional, se requiere como prueba el **“título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”**.

De lo expuesto se puede concluir que la propiedad privada en Colombia se acredita de dos formas: (i) a través de la exhibición de título originario y; (ii) a través de la denominada fórmula transaccional.

1. **Título originario expedido por el Estado mientras no haya perdido o no pierda su eficacia legal:** Esto implica que el título que acredita el derecho continúe con su fuerza de ejecutoria, y que no exista un pronunciamiento expreso de autoridad judicial o administrativa que declare su pérdida de eficacia, o que este no incluya una condición para el perfeccionamiento del dominio del titular, o que teniéndola, haya sido cumplida por el titular del derecho y se haya sido inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos, siempre que no se trate de títulos originarios anteriores a la exigencia del Registro. Esta formalidad es requerida por la legislación civil y necesaria para hacer oponible el título ante terceros.
2. **Formula transaccional:** implica la acreditación de la propiedad privada mediante la identificación y estudio de cadenas traslaticias de dominio que cuenten con los siguientes elementos:
 - a. *Que sean títulos debidamente inscritos:* hace alusión a los títulos que se encuentren registrados dentro de los folios de matrícula inmobiliaria con estricta sujeción a la normatividad registral, partiendo del análisis de dos principios

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

rectores del derecho registral según los cuales nadie puede transferir más derechos de los que tiene y deben respetarse los derechos adquiridos con base en la legislación preexistente.

- b. *Otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160*: hace alusión a que la cadena traslativa de dominio permita advertir la existencia de un título registrado el 5 de agosto de 1974 o una fecha anterior.
- c. *En donde consten tradiciones de dominio*: exige que en los títulos que se inscriben consten negocios jurídicos que disponen transferencias de dominio. Es decir, no es admisible para la aplicación de esta fórmula transaccional título diferente a aquellos que dispongan la tradición del derecho de dominio, por ejemplo, que transfieran derechos incompletos a título de falsa tradición.
- d. *Por un lapso no menor al término señalado por la ley para la prescripción extraordinaria*: hace alusión al límite temporal en el cual se debe sustentar la existencia del derecho de propiedad. La norma lo describe como el término que determinan las leyes para la prescripción extraordinaria, que al momento de la expedición de la Ley 160 de 1994, era de veinte (20) años. Así, se debe realizar la revisión de los títulos y analizar la existencia de tradiciones previas al 5 de agosto de 1974.

El Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, bajo el asunto de clarificación de la propiedad, se adelanta en los eventos en que se tenga dudas sobre la naturaleza jurídica de un terreno, siendo necesario realizar el respectivo análisis de los títulos que se alleguen al expediente y que puedan servir para acreditar propiedad sobre un área determinada del territorio nacional. Así las cosas, el análisis de los títulos dependerá de las pruebas que puedan ser recopiladas directamente por la Agencia de forma oficiosa o aportadas por los interesados para desvirtuar o acreditar la existencia de propiedad sobre el terreno estudiado, mediante la aplicación de cualquiera de las dos fórmulas previamente descritas, contenidas en el inciso segundo del numeral primero del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

En ese orden de ideas, en atención al artículo 71 del Decreto Ley 902 de 2017, las partes dentro del asunto agrario de clarificación podrán solicitar o aportar las pruebas que consideren pertinentes, no siendo por ello una obligación sino una facultad que se puede o no ejercitar; por tanto, quien es titular de ese derecho, asume las consecuencias del comportamiento que observe a este respecto en el proceso y le permitirá al operador jurídico obtener elementos de juicio que aplican al momento de decidir el incidente, o el litigio en la decisión administrativa.

- **Del estudio jurídico del caso, a partir de la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 144-16809**

El predio objeto de la presente actuación administrativa se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, correspondiente al inmueble ubicado en jurisdicción del municipio de Chinú, departamento de Córdoba, el cual se encuentra inscrito en el Círculo Registral de Chinú (Córdoba), actualmente ACTIVO, y de acuerdo con la información registral no presenta matrícula matriz, segregada o complementaciones.

Al analizar el FMI objeto de estudio, fue posible validar que el título de tradición más antiguo y de apertura corresponde a la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia del 13 de julio de 2009, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú, registrada bajo el código 0131, en favor de Serveleon Espitia Contreras, tal y como se visualiza en la anotación No 1 del respectivo folio.

Luego de los actos jurídicos visibles entre las anotaciones 2 y 6 del respectivo folio, en la anotación No. 7, se registró la Escritura Pública de Compraventa No. 128 de 25 de mayo de 2023 protocolizada en la Notaría Única de San Carlos, por parte de Serveleon Espitia Contreras, a favor de Iván Gabriel Espitia Payares.

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

Conforme a los negocios anteriormente descritos, el actual presunto propietario del predio objeto de estudio, es Iván Gabriel Espitia Payares, en razón al registró de la Escritura Pública de Compraventa No. 128 de 25 de mayo de 2023 protocolizada en la Notaría Única de San Carlos, por parte de Serveleon Espitia Contreras, a favor de Iván Gabriel Espitia Payares, según consta en la anotación No. 7, del folio de matrícula inmobiliaria No. **144-16809**.

a) Revisión de Títulos Existentes y Estudio Inicial del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 144-16809 Predio Rural Denominado “LA ILUSION”.

Del análisis del folio de matrícula inmobiliaria No. **144-16809** se observa que el predio denominado “**LA ILUSION**”, presenta como antecedente registral, la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia del 13 de julio de 2009, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú, registrada bajo el código 0131, en favor de Serveleon Espitia Contreras, tal y como se advierte en la anotación No. 1 del 05 de agosto de 2009. Sin embargo, es importante señalar que la referida sentencia de pertenencia no obra en el expediente administrativo respectivo.

En consecuencia, se analizarán uno a uno los requisitos planteados en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para acreditar la propiedad privada así:

1. Que sean títulos debidamente inscritos

La Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia del 13 de julio de 2009, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú, registrada bajo el código 0131, en favor de Serveleon Espitia Contreras, fue registrada en la anotación primera del FMI **144-16809** el día 05 de agosto de 2009, por lo tanto, dicho documento cumple con el requisito del debido registro.

2. Por un lapso no menor al término señalado por la ley para la prescripción extraordinaria:

El termino de prescripción extraordinaria, contabilizado para el momento de expedición de la Ley 160 de 1994, era de 20 años, en tal sentido se exige que los títulos con los cuales se pretenda acreditar propiedad privada hayan sido inscritos en el registro inmobiliario con anterioridad al 5 de agosto de 1974; requisito que no cumple la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia del 13 de julio de 2009 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú, registrada el 05 de agosto de 2009 bajo el código 0131, en favor de Serveleon Espitia Contreras.

3. En donde consten tradiciones de dominio:

Una vez revisada la anotación primera que da apertura al FMI, se encuentra registrada la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia del 13 de julio de 2009 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú.

Bajo este supuesto, y una vez analizado el título correspondiente a la primera anotación del Folio, no acredita aún la existencia de pleno dominio consolidado sobre la extensión de terreno del predio denominado “**LA ILUSION**” identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, en el departamento de Córdoba; por el contrario es posible colegir que el predio corresponde posiblemente a un predio baldío de la Nación, toda vez que no cuenta con cadenas traslaticias del derecho de dominio debidamente inscritas 20 años atrás de la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994, ni con título originario expedido por el Estado según lo establecido en la normatividad vigente para acreditar la propiedad privada, pues dadas sus características, era más dable concluir una presunción baldía, contrario a la presunción invocada al interior de la sentencia de pertenencia.

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

- **Del análisis técnico del caso, a partir de la revisión de los aspectos catastrales y de ubicación del predio identificado con FMI No. 144-16809.**

De acuerdo con el Informe Técnico Jurídico de fecha 22 de septiembre de 2023, del análisis del FMI No. **144-16809**, se concluye:

(...) 6.1.2 Descripción de métodos de análisis:

Se realizó la superposición del polígono predial (23-182-00-02-00-00-0017-0088-0-00-00-0000) con las capas geográficas: TÍTULOS HISTÓRICOS, SOLICITUD DE RESGUARDO, RESGUARDO INDÍGENA LEGALIZADO (ANT 2023), COMUNIDAD NEGRA TITULADA (ANT 2023), DECLARATORIA RUPTA COLECTIVA, SOLICITUD INGRESO RTDAF (URT 2023), REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS – RUNAP (PNN), HUMEDAL RAMSAR, PÁRAMOS DECLARADOS (MADS), RESERVA FORESTAL LEY SEGUNDA SUSTRACCIONES Y RESERVA FORESTAL LEY SEGUNDA LÍMITE ACTUAL.

(...) 8. CONCEPTO INTEGRAL

8.1 Análisis integral:

El predio objeto de estudio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 144-16809, se encuentra ubicado en el municipio de 23182-CHINÚ, su estado es ACTIVO, no registra Folio de matrícula inmobiliaria matriz ni derivados. Según el Sistema Nacional Catastral - SNC del IGAC el Número Predial Nacional asociado al folio es 23-182-00-02-00-00-0017-0088-0-00-00-0000, con titular(es) catastral(es): SERVELEON ESPITIA CONTRERAS. La dirección registrada en el Folio es LA ILUSION; y la registrada en el SNC es LA ILUSION. En cuanto al área: en el FMI 68 Ha + 3268 m2, en el SNC 68 Ha + 3268 m2, y el área grafica es 68 Ha + 2903 m2.

El polígono con Número Predial Nacional 23-182-00-02-00-00-0017-0088-0-00-00-0000, que representa el predio objeto de estudio, traslapa con los polígonos con Numero Predial Nacional 70-678-00-04-00-00-0001-0199-0-00-00-0000 y 70-678-00-04-00-00-0001-0369-0-00-00-0000, lo que revela una inconsistencia en la base gráfica catastral.

El predio objeto de estudio NO se traslapa con ninguna de las capas de restricciones y condicionantes analizadas.. (...)

- **Del estudio jurídico del caso a partir de los colindantes del predio denominado “LA ILUSION”**

Una vez elaborado el estudio registral y de títulos del predio objeto de intervención y ante la aún existente duda sobre la naturaleza jurídica del mismo, se considera pertinente extender el estudio de títulos a las colindancias con el fin de identificar si preliminarmente el inmueble a clarificar identificado con el FMI **144-16809**, guarda relación con alguno de sus predios contiguos y de esta manera descartar que existan tradiciones de dominio anterior a la Sentencia de Declaración judicial de pertenencia, registrada en la anotación No. 1 del folio de matrícula.

Ahora, de conformidad con la redacción técnicas de linderos realizada por el equipo de ingenieros de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, durante la elaboración del Informe Técnico Jurídico Preliminar – ITJP, del 22 de septiembre de 2023, las colindancias de la heredad en estudio, son las siguientes:

COLINDANTE	NUMERO PREDIAL NACIONAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	TITULAR CATASTRAL
NORTE	70-678-00-04-00-00-0001-0199-0-00-00-0000	347-4573	EL INDIIO	WILDLIFE CONSERVATION SOCIETY
ORIENTE	70-678-00-04-00-00-0001-0369-0-00-00-0000	347-22138	LA BENDICION	NEGUIB VENTURA TAMARA MARTINEZ
	23-182-00-02-00-00-0017-0047-0-00-00-0000	144-14795	LA ESPERANZA	SERVELEON ESPITIA CONTRERAS
SUR	23-182-00-02-00-00-0017-0086-0-00-00-0000	144-3736	LA CABANA	JAIME SALGADO PADILLA
	23-182-00-02-00-00-0017-0051-0-00-00-0000	NO REGISTRA	NUEVA ESPERANZA	RUBEN LOZANO SUAREZ

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

COLINDANTE	NUMERO PREDIAL NACIONAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	TITULAR CATASTRAL
OCCIDENTE	23-182-00-02-00-00-0017-0046-0-00-00-0000	NO REGISTRA	RANCHO ELEN	EUGENIO LEOPOLD MARTINEZ MARTINEZ
	23-182-00-02-00-00-0017-0105-0-00-00-0000	144-14655	LA DICHA	CIELO DEL ROSARIO MARTINEZ SERPA
	23-182-00-02-00-00-0017-0104-0-00-00-0000	144-14654	SANTA TERESA	CLAUDIA ROSA SERPA PERALTA

Tabla 2. Consulta catastral predios colindantes. Tomada del numeral 5.13 Redacción técnica de linderos del ITJP de fecha 22 de septiembre de 2023.
Fecha de consulta: 10/08/2023. Fuente: SNC IGAC.

- **Por el Norte:** Colinda con el predio denominado “EL INDIO” identificado con FMI 347-4573 el cual registra cédula catastral 70-678-00-04-00-00-0001-0199-0-00-00-0000 y en su primera anotación relaciona como antecedente más antiguo la Escritura Pública de Compraventa No. 25 del 27 de marzo de 1962 de la Notaría de Sampues, de parte de Oscar Vergara Benítez, en favor de Nicolas Arroyo Benítez. Actualmente el FMI se encuentra activo, no registra folio matriz, ni complementaciones y señala como folio segregado el FMI No. 347-25383.
- **Por el Oriente:** Colinda con el predio denominado “LA BENDICION”, identificado con FMI 347-22138, el cual registra cédula catastral 70-678-00-04-00-00-0001-0369-0-00-00-0000, actualmente el FMI se encuentra activo, presenta complementaciones, no registra segregados, señala como folio matriz el 347-144 cuyo antecedente corresponde al Remate S/N del 05 de junio de 1975 del Juzgado Primero del Circuito de Corozal, a favor de Nilce Vergara de González.

Colinda con el predio denominado “PORCION DE TERRENO” identificado con FMI 144-14795, el cual registra cédula catastral 23-182-00-02-00-00-0017-0047-0-00-00-0000, en sus complementaciones se evidencia como título más antiguo la Sentencia de adjudicación en sucesión de fecha 04 de mayo de 1959, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú de Guillermina Martínez de Martínez a favor de Eugenio Martínez Percy. El FMI se encuentra activo, registra el folio matriz 144-1120 y el derivado 144-20178.

- **Por el Sur:** Colinda con el predio denominado “LA CABAÑA” con FMI 144-3736, el cual registra cédula catastral 23-182-00-02-00-00-0017-0086-0-00-00-0000 y en sus complementaciones señala la Escritura Pública de Compraventa No. 346 de 20 de septiembre de 1954 de la Notaría Primera de Sincelejo, de Luis Arturo García a José Paulino Abad. El FMI se encuentra activo, no registra segregados, pero si los folios matrices 144-3162 y 144-1296.
- **Por el Occidente:** Colinda con el predio denominado “LA DICHA” con FMI 144-14655, el cual registra cédula catastral 23-182-00-02-00-00-0017-0105-0-00-00-0000 y en sus complementaciones señala la Sentencia SN de 07 de febrero de 1997, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú, a favor de Ana Merquesa Martínez, Hernán Martínez Serpa y otros, como antecedente registral más antiguo. Actualmente el FMI se encuentra en estado activo, no registra matriz, ni segregados.

Colinda con el predio denominado “SANTA TERESA” con FMI 144-14654 el cual registra cédula catastral 23-182-00-02-00-00-0017-0104-0-00-00-0000 y en sus complementaciones señala la Sentencia SN de 07 de febrero de 1997, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú, a favor de Ana Merquesa Martínez, Hernán Martínez Serpa y otros. Actualmente el FMI se encuentra en estado activo, no registra matriz, ni segregados.

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

En cuanto a los FMI No. 347-4573, 347-22138, 144-14795, 144-3736, 144-14655 y 144-14654, no se logró establecer relación aparente con el inmueble estudiado, lo anterior, teniendo en cuenta que los antecedentes allí relacionados, no guardan relación frente a una posible tradición en común con el predio objeto de estudio, pues no se logró evidenciar un factor común entre los predios, sin embargo dichos títulos no obran en el expediente, por lo tanto deberán ser solicitados para su análisis, toda vez que son los títulos más antiguos encontrados cerca al predio objeto de estudio.

Así mismo, ante la duda acerca de si el predio objeto de estudio proviene de otro de mayor extensión, se verificaron los siguientes colindantes que se encuentran en el segundo radio, así:

- **Por el Oeste:** Colinda con el predio denominado “LOS ARRAYANES”, identificado con FMI 144-954 y cédula catastral 231820002000000170045000000000 y el cual registra en su anotación primera Sentencia S/N del 08 de julio de 1967 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinú, a favor de Hada C Mercado VD de Martínez. Actualmente el FMI se encuentra activo, registra el matriz 144-1296, contiene complementaciones y no señala folios segregados.

Colinda con los predios 144-14648, 144-14649, 144-14650, 144-14651, 144-14652, 144-14653, los cuales en sus complementaciones registran como antecedente registral más antiguo la Sentencia SN de 07 de febrero de 1997, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Chinú, a favor de Ana Merquesa Martínez, Hernán Martínez Serpa y otros.

Ahora bien, del análisis de los FMI 144-954, 347-22138, 144-14648, 144-14649, 144-14650, 144-14651, 144-14652, y 144-14653, no se halló una relación aparente con el inmueble estudiado. En ese entendido, no es posible establecer de forma plena la relación entre los predios precitados y nuestro objeto de estudio.

En conclusión, es posible colegir que si bien los predios colindantes registran presuntamente propiedad por negocios jurídicos celebrados con anterioridad al año 1974, lo cierto es que de la información recaudada hasta el momento no hay certeza de la naturaleza jurídica del predio denominado “**LA ILUSION**”, Por lo tanto es posible colegir, que el predio en estudio es presuntamente baldío de la Nación, toda vez que no cuenta con título originario expedido por el Estado, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio debidamente inscritas 20 años atrás de la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994, según lo establecido en la normatividad vigente para acreditar la propiedad privada.

VI. CONCLUSIONES

En consideración a lo expuesto en acápites anteriores, se debe concluir que con la información recabada al momento procesal de la presente actuación administrativa, NO es posible determinar la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, ya que no se verifican con certeza el cumplimiento de los requisitos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, respecto del predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba.

En el marco de lo anterior, se indica que el adelantamiento del Procedimiento Único en cuanto al asunto agrario de la Clarificación de la Propiedad se refiere, propende por determinar si un predio ha salido o no del dominio del Estado y de esta manera coadyuvar a minimizar las irregularidades que se han venido presentando en el acceso a las tierras rurales a través de los años, siendo una de ellas la prescripción de terrenos baldíos a través de procesos judiciales de pertenencia.

Por tanto, esta autoridad de tierras no puede perder de vista que el proceso en mención debe ser adelantado con base en el postulado contemplado en el artículo 64 de la Constitución

“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

Política, según el cual “*Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa (...)*”.

Así las cosas, en virtud de lo establecido en el literal c) del artículo 60 y artículo 61 y 67 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 28 y 32 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica considera que, frente a las diligencias propias de clarificación, y de conformidad con las recomendaciones del Informe Técnico Jurídico, se determina que existe mérito para expedir acto administrativo de inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad sobre el predio denominado “**LA ILUSION**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba, como quiera que es necesario agotar el asunto agrario para definir la naturaleza jurídica del referido inmueble.

En mérito de lo anterior y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR LA APERTURA E INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de clarificación de la propiedad adelantado sobre el predio denominado “**LA ILUSION**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba, con fundamento en la parte motiva del presente proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR esta providencia a **IVAN GABRIEL ESPITIA PAYARES**, identificado con CC 1067874177, en calidad de presunto titular de derecho real de dominio del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, así como a los presuntos titulares de derechos reales principales y accesorios, y a sus apoderados previa presentación de poder, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 y 33 numeral 7 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, en los términos del artículo 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), en concordancia con el inciso segundo del artículo 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el presente acto administrativo a la Procuraduría 10 Judicial II Ambiental y Agraria de Montería (Córdoba), de conformidad a las reglas del artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo establecido en el numeral 8 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: PUBLICAR la parte resolutive del presente acto administrativo, en la página electrónica de la entidad, del municipio en donde se encuentre ubicado el predio y en un medio masivo de comunicación en el territorio, con el fin de publicar el acto a terceros indeterminados que puedan resultar afectados con la actuación, quienes asumirán las diligencias en el estado en que se encuentren. Lo anterior, con el fin de salvaguardar derechos de terceros que puedan resultar afectados con la actuación administrativa, de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con los artículos 37 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO: OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinú (Córdoba), para que proceda a **INSCRIBIR Y/O REGISTRAR** el presente acto administrativo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, en concordancia con lo establecido en el numeral 9 del artículo 33 del anexo



“Por medio del cual se ordena **APERTURA** e inicio de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado “**LA ILUSION**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba”.

técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO SEXTO: SOLICITAR a la Unidad de Restitución de Tierras informe a esta entidad si el predio denominado “**LA ILUSION**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **144-16809**, ubicado en el municipio de Chinú, departamento de Córdoba, se encuentra asociado a alguna solicitud de restitución de tierras o si cuenta con algún tipo de solicitud de protección en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados – RUPTA, en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO SÉPTIMO: SOLICITAR a las entidades y dependencias que forman parte del sistema de Notariado y Registro, y a los otros repositorios institucionales en los que repose esa información, los títulos, actos administrativos y demás documentos necesarios para determinar de manera eficaz la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, así como también al Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás autoridades catastrales, con el fin de obtener la información y documentos relevantes para el asunto de Clarificación de la propiedad.

ARTÍCULO OCTAVO: INFORMAR a las partes que una vez notificado, comunicado y publicitado este acto administrativo, se correrá traslado por el término de diez (10) días hábiles a través de publicación en la página Web de la Entidad, término durante el cual podrán aportar o solicitar mediante oficio las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con lo establecido en el numeral 10 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO NOVENO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 y el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con en el parágrafo del artículo 32 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO DÉCIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., a los 2023-09-26

RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS

Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Preparó: Erika Núñez - Abogada Contratista ANT. Equipo Clarificación T-488 SPA y GJ

Revisó: Lida Johana Alandete Castro – Abogada Contratista ANT. Equipo Clarificación T-488 SPA y GJ.

Aprobó: Cristin Amalia Aldana – Abogada Contratista ANT. Equipo Clarificación T-488 SPA y GJ

V.B. Fabio Andres Tovar - Abogado Contratista ANT. Equipo Clarificación T-488 SPA y GJ