



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**” iidentificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

LA UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL ANTIOQUIA, EJE CAFETERO Y CHOCÓ 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 4º y 1º del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el numeral 4º 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 la Resolución No. 740 del 13 de junio de 2017, modificada y/o adicionada por las Resoluciones Nos. 108 de 29 de enero de 2018 , 3234 del 09 de julio de 2018 y 12096 del 16 de agosto de 2019; así como lo dispuesto en la Resolución No. 20221000298926 del 01 de diciembre de 2022, el Acuerdo No. 251 del 23 de diciembre de 2022 y la Resolución No. 20231030014576 del 17 de febrero de 2023 modificada por la Resolución No. 20231030305926 del 1 de junio de 2023.

CONSIDERANDO

1. 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.

La ANT fue creada como una agencia estatal del sector descentralizado, con autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; configurándose como la máxima autoridad de tierras rurales de la Nación. Tiene como objetivos: i) ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; ii) gestionar el acceso a la tierra como factor productivo; iii) lograr la seguridad jurídica sobre esta; iv) promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad; y v) administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación.

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 ante el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la función social y ecológica en los términos del artículo 58 de la Constitución Política.

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, serían adelantados por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

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 punto uno del Acuerdo Final de Paz en materia de tierras; específicamente se reguló los sujetos de acceso a tierra y formalización, el Registro de Sujetos de Ordenamiento -RESO-, el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, las formas de acceso a la tierra, la formalización de la propiedad privada y el procedimiento único como medio para la implementación del ordenamiento social de la propiedad rural, en zonas focalizadas y no focalizadas.

Específicamente, lo relativo al procedimiento único está detallado a partir del artículo 40 del mismo decreto, facultándose a la ANT para adelantarlo. En su artículo 58, se establecieron los asuntos a tratar, que, entre otros, se encuentran en su numeral 4° los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación de la propiedad y recuperación de baldíos indebidamente ocupados referidos en la Ley 160 de 1994.

Por su parte, el artículo 69 del decreto ley en mención, dispone que el Director General de la ANT, fijará los manuales operativos acordes al Proceso Único de la Propiedad en su fase administrativa. Razón por la cual, se profirió la Resolución Nro. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, mediante la cual se adoptó el Reglamento Operativo de la entidad; y se derogó la Resolución No. 740 del 13 de junio de 2017, modificada y/o adicionada por las Resoluciones Nos. 108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 09 de julio de 2018 y 12096 del 16 de agosto de 2019.

De esta manera, el Reglamento Operativo, a partir del artículo 22 reguló la fase administrativa del procedimiento único, que contiene las etapas: preliminar¹, apertura², probatoria³ y exposición pública de resultados⁴, y de decisiones y cierre administrativo⁵.

A su vez, el numeral 6° del artículo 61 en concordancia con el parágrafo 3 del mismo artículo de la Ley 2294 de 2023, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida”, derogó algunos artículos del Decreto Ley 902 de 2017 en relación con los procesos agrarios, en el sentido de que se eliminó la fase judicial en el procedimiento único de los temas contenidos en los numerales 4⁶ y 5⁷ del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017. De donde se sigue que se tiene la competencia para decidir de fondo en fase administrativa sobre tales asuntos.

¹ Artículos 24 y siguientes del Reglamento Operativo adoptado mediante Resolución Nro. 20230010000035 del 12 de abril de 2023.

² Artículos 32 y siguientes, ibídem.

³ Artículos 36 y siguientes, ibídem.

⁴ La etapa de exposición pública de resultados no procede cuando se trata de zonas no focalizadas, según el artículo 61 del Decreto Ley 902 del 2017.

⁵ Artículos 36 y siguientes, ibídem.

⁶ “Clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994.”

⁷ “Extinción judicial del dominio sobre tierras incultas de que trata la Ley 160 de 1994.”

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.**010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

Por último, a través de la Resolución No. 20226100294126 del 9 de noviembre de 2022, se nombró de carácter ordinario a CARLOS IVÁN LOPERA LOPERA como líder de la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó; y mediante Memorando N°20233200041073 del 17 de febrero de 2023, el Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, trasladó al líder de la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, un total de 762 procesos de clarificación de la propiedad sobre predios que se encuentran ubicados en los departamentos de Antioquia, Caldas, Quindío, Risaralda y Chocó, y en respuesta a dicho memorando, mediante radicado interno N°20237300104973 del 13 de abril de 2023, el Líder UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó confirmó el recibido de los expedientes e informó la designación de las personas a cargo del diligenciamiento de la base remitida. Ahora bien, el día 5 de enero de 2024, se expidió la Resolución N°202461000914936, “Por la cual se hace un encargo en la Agencia Nacional de Tierras y se asignan unas funciones a un servidor público de la Agencia Nacional de Tierras – ANT”, nombrándose en tal sentido a JUAN DAVID ROLDÁN ÁLVAREZ, experto G3 Grado 6, en calidad de “Encargado”, situación que fue debidamente comunicada al funcionario mediante radicado interno N°202461000001713 de fecha 5 de enero de 2024 y la cual comienza a regir desde el 9 de enero del 2024.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

La presente actuación administrativa se adelanta respecto del predio denominado registralmente “**LT**”, y catastralmente “**BERTALICIA**” ubicado el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia, tal y como se describe a continuación:

Nombre	LT
Folio Matrícula Inmobiliaria	010-4561
Departamento	ANTIOQUIA
Municipio	FREDONIA
Vereda	PIEDRA VERDE
Número Predial Nacional	05-282-00-10-00-00-0006-0256-0-00-00-0000
Área	4 ha 0236 m2
Matriz	NO REGISTRA
Segregados	NO REGISTRA
Tipo de predio	RURAL
Nro. de expediente	202332003400205025E

El folio de matrícula 010-4561 no registra un área determinada, no obstante, el área registrada en el registro alfanumérico de bases catastrales de la Oficina Virtual de Catastro Antioquia es de 4 ha 0226 m2 y en la base cartográfica del IGAC corresponde a 4ha 226m2.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico - ITJ, de fecha 11 de enero de 2023, y muestra la ubicación del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, con su respectiva colindancia y la situación registral de la zona donde se encuentra:

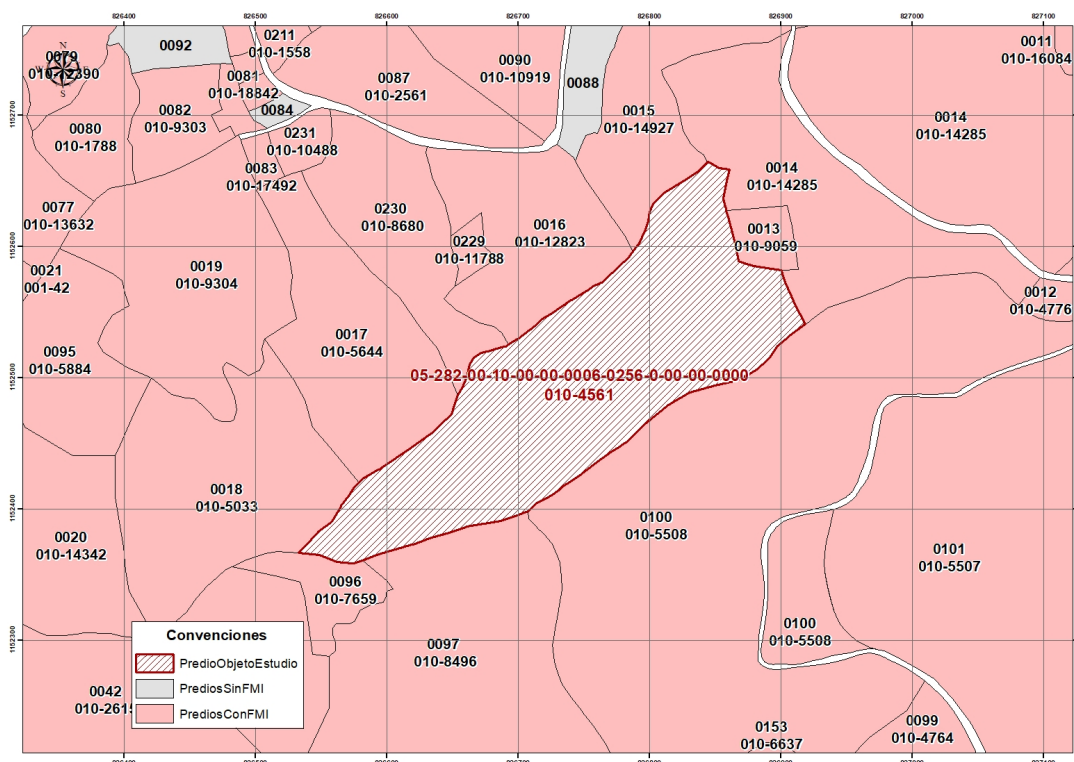


Ilustración 1. Plano Registral De la Zona.

Fuente: ANT 2023 con información BCGS-Catastro Antioquia. Fecha consulta: 29/09/2023.

3. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante la apertura del expediente con radicado No 202332003400205025E la Agencia Nacional de Tierras asumió la competencia en cuanto al proceso de clarificación de la propiedad de acuerdo con lo ordenado en la sentencia T-488 de 2014.

Con oficio radicado ANT No 20171000088381 del 27 de marzo de 2017, la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras, con el objetivo de adelantar la fase de planificación, que permita cumplir con los requerimientos realizados por la Corte Constitucional en la sentencia antes mencionada, solicita al Instituto Colombiano Agustín Codazzi, la información alfa numérica resultante de los cruces de información de la base catastral rural nacional, la información de falsa tradición proporcionada por la SNR y la información de titulación realizada por el antiguo INCODER orientada toda está a la determinación preliminar de bienes presuntamente baldíos.

Es así como a través de oficio ANT No. 20173200213991 de fecha 22 de mayo de 2017 la Dirección Jurídica de Tierras solicita los soportes documentales, folios de matrícula, certificados de carencias de antecedentes registrales de base de datos entregada por la Superintendencia de Notariado y registro con ocasión de las ordenes impartidas por la corte constitucional mediante sentencia T-488 de 2014; así como la solicitud de acceso a la base de datos mediante mecanismos que permitan la consulta simultánea, como también la consulta de los

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.**010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

asientos registrales y el acceso y acompañamiento en la búsqueda de libros del antiguo sistema.

En respuesta, mediante oficio ANT No 20179600375552 de fecha 24/05/2017 la Superintendencia de Notariado y Registro informó que a través de las distintas Oficinas de Instrumentos Públicos del país se podrá solicitar dicha información y en casos concretos se atenderá dicha verificación por la oficina delegada de protección, restitución y formalización de tierras de la Superintendencia de Notariado y registro a fin de acompañar en la tarea de atender lo contenido en la orden séptima de la sentencia T-488 de 2014.

A través de memorando radicado 20233200117003 de 24/04/2023, en el marco de los procesos de desconcentración y descentralización y dando cumplimiento al compromiso adquirido por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión jurídica, relativo a la remisión y generación de condiciones para la gestión de procedimientos de competencia de la Subdirección en las existentes y nacientes Unidades de Gestión Territorial (UGT's), se realizó la entrega de la matriz que relaciona un total de trescientos trece (313) expedientes digitales, a la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, correspondientes a procesos administrativos especiales agrarios de Clarificación de la propiedad y extinción del derecho de dominio, ubicados en los territorios descritos, entre los cuales se trasladó el relacionado con el predio denominado “**LT**” ubicado en el municipio de Fredonia del departamento de Antioquia, para la gestión de procedimientos de competencia de la Agencia Nacional de Tierras.

El líder de la UGT Antioquia, Eje cafetero y Chocó con radicado interno 20237300159173 de 25-05-2023 confirma el recibo de la comunicación interna relacionada en el párrafo anterior. Así mismo, y en aras de dar cumplimiento a la Ley 594 de 2000, Acuerdo 002 de 2014 Archivo General de la Nación, Instructivo Organización de Archivos de Gestión, versión 3 de la ANT, informó los gestores documentales encargados de la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, con la finalidad de generar acceso a los expedientes digitales que reposan en el Share Point para así proceder con el diligenciamiento de la hoja de control y rótulos de carpeta en los expedientes.

A través de oficio ANT No 202373015043001 de 07/11/2023 se solicitó a la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia copia de los respectivos certificados especiales de antecedentes, de que trata el artículo 69 de la ley 1579 de 2.012 (Estatuto Registral) y con consulta en el antiguo sistema, relativo al predio objeto de estudio.

De igual manera a través de oficio ANT No 202373015043411 07/11/2023 se requirió a Secretaría de Planeación Municipal de Fredonia certificar de acuerdo con su Instrumento de Ordenamiento Territorial, la clasificación del suelo asignado al predio mencionado anteriormente.

Mediante oficios ANT No 202373015043681 y 202373015042411 del 07/11/2023 se solicitó informar si el predio objeto de estudio se encuentra inscrito en el RUPTA o en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, o si sobre el mismo se han surtido trámites administrativos y/o judiciales asociados a la misión de la entidad, detallándose el estado de estos y demás que resulten relacionados.

Finalmente, el equipo jurídico y técnico de esta UGT encargado de los procesos agrarios, en atención a lo establecido en el artículo 28 del anexo técnico de la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, procedió a elaborar el Informe Técnico Jurídico Preliminar -ITJP- de fecha 11 de enero 2024, el cual, con base en la información técnica catastral y cartográfica oficial, concluyó la necesidad de iniciar la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, en razón a que se encuentran

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

fundamentos fácticos y jurídicos para continuar con el mismo.

4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El Procedimiento Único establecido por el Decreto Ley 902 de 2017 tiene como finalidad la ejecución de la Política de Ordenamiento Social de la Propiedad y, por lo tanto, el trámite de las pretensiones agrarias referidas en el artículo 58 del mismo, relacionadas con la clarificación de la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, la delimitación de las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares, la extinción del derecho de dominio o de propiedad sobre los predios rurales y, el determinar cuándo hay indebida ocupación sobre terrenos baldíos; siempre y cuando, dichas pretensiones cumplan con los requisitos sustanciales definidos en los capítulos 4, 5, 6 y 7 del título 19 del Decreto Único Reglamentario 1071 del 26 de mayo de 2015.

El artículo 23 del Reglamento Operativo de la ANT definió que en la etapa preliminar se realiza la recolección de insumos y formación del expediente, tendiente a la elaboración del Informe Técnico Jurídico, en donde, a voces del artículo 28 del mismo reglamento, se consigna la información física, jurídica, registral y catastral del inmueble de estudio. Documento que sirve como fundamento para determinar si es procedente iniciar, o no, alguna pretensión agraria, según las condiciones de cada caso en particular.

Asimismo, su artículo 32 establece que cuando en el Informe Técnico Jurídico se determine que se cumplen los supuestos fácticos y jurídicos para dar inicio al Procedimiento Único en los asuntos de que trata el artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, se deberá expedir un acto administrativo de apertura del trámite, que deberá ser notificado a los interesados y comunicado a terceros y se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria a efectos de publicidad. Cuyo contenido está regulado en su artículo 33.

Ahora bien, en la sentencia T 488 de 2014 de la Corte Constitucional, se realizó un análisis jurídico frente al dominio público y la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos de la Nación en donde se expuso que:

“Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para ‘dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías’”.

Para establecer entonces la pertinencia o no de continuar con la actuación administrativa de que trata el Decreto 902 de 2017, es menester analizar previamente los fundamentos constitucionales y legales para acreditación de la propiedad en Colombia.

4.1. Fundamento constitucional de la acreditación de propiedad en Colombia

El artículo 58 de la Constitución Política de 1991 (modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999) 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, consagra 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, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.**010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

Del mismo modo, el artículo 63 de la Carta Política consagra que la propiedad estatal o la propiedad de la Nación sobre diversos bienes no es apropiable por los particulares, tales como los “*bienes de uso público, los Parques Nacionales Naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación*” y diversos bienes fiscales adjudicables a los particulares -tierras baldías de la Nación-. Por lo tanto, les asigna el carácter de imprescriptibles, inalienables e inembargables.

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

“[L]a 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 éste 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)”

4.2. Fundamento legal de la acreditación de propiedad en Colombia

El numeral 18 del artículo 150 de la Constitución Política, en el marco de la libertad de configuración legislativa, consagró en cabeza del legislador la facultad de “[d]ictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías”; es decir, se permite configurar un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil sobre la prescripción o usucapión como modos de adquirir el dominio.

Como consecuencia de esa facultad legislativa se promulgó la Ley 160 de 1994, mediante la cual se creó el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino; consolidándose así un régimen jurídico en materia de bienes baldíos y, consecuentemente, el proceso de clarificación de la tierra desde el punto de vista de la propiedad, con fundamento en el numeral 15 de su artículo 12, mediante el cual le confirió al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA⁸ -, posteriormente -INCODER⁹ -, hoy Agencia Nacional de Tierras¹⁰ la función de “[c]larificar la situación de las tierras desde el punto de vista de su propiedad, con el objeto de identificar las que pertenecen al Estado y facilitar el saneamiento de la propiedad privada”. De esta manera, se permite al Estado por vía administrativa dirimir la controversia de la titularidad sobre las mismas, determinando si un bien ha salido o no del dominio de la Nación, cuando existen dudas sobre el carácter estatal o privado de un determinado inmueble con vocación rural.

⁸ Ley 135 de 1961, que creó el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -INCORA-, al que según el artículo 3 literal d) se le dio la función de: “Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de su propiedad, al objeto de identificar con la mayor exactitud posible las que perezcan al Estado, facilitar el saneamiento de la titulación privada y cooperar en la formación de los catastros fiscales”

⁹ Según Decreto 1300 de 2003.

¹⁰ Según Decreto ley 2363 de 2015.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

Dicha función, se cumple con base en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que prevé unas reglas referentes a la forma de acreditar la propiedad privada respecto de una determinada extensión territorial en el suelo patrio. Así, se puede acreditar por dos vías, a saber, i) “*título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal*”¹¹; o ii) “*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*”. En todo caso, dicha prueba de la propiedad privada por medio de títulos inscritos, “*no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público*”.

De lo expuesto se puede concluir que la propiedad privada en Colombia se demuestra de dos formas:

i) **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 no haya perdido su fuerza ejecutoria mediante pronunciamiento expreso de autoridad judicial o administrativa, 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 que 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 es necesaria para hacer oponible el título ante terceros.

Aunado, según el artículo 13 del Decreto 59 de 1938, constituye título originario expedido por el Estado o emanado de este, lo siguiente: 1) “*Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial*”; 2) “*Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación*”; y 3) “[L]os demás que conforme a las leyes tengan este carácter”.

ii) **Títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994**: también conocida como “*fórmula transaccional*”. Consiste en que en los títulos deben estar inscritos, constar que se transfiere el derecho real dominio, con anterioridad a la vigencia de la ley y por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria de dominio; esto es, títulos que contengan negocios jurídicos que transfieran el dominio pleno del predio y que el historial de la tradición del derecho de dominio no sea inferior

¹¹ Para el efecto, el Decreto 59 del 11 de enero de 1938, señala en su artículo 13: “Constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste, y en consecuencia, acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, mientras no hayan perdido o no pierdan su eficacia legal, los siguientes: a) Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial; b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación. La enumeración anterior no es taxativa y, por consiguiente, son títulos originarios expedidos por el Estado o emanados de éste, fuera de los indicados en los dos numerales anteriores, los demás que conforme a las leyes tengan este carácter.”

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.**010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

al término de prescripción de ese momento¹², es decir, veinte (20) años antes de la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, que fue el 5 de agosto de 1994¹³.

En relación con la segunda manera de probar la propiedad privada, conviene señalar que no acreditan propiedad privada por ejemplo: la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto sin antecedente registral, la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y la protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notarías sobre información de dominio y/o posesión, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a que se refiere la descripción 06 del párrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

En otras palabras, tales actos no tienen la eficacia de transferir el dominio de derechos reales, como es el correspondiente a la propiedad, así los actos o contratos se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Es conveniente indicar que antes de expedirse el anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Decreto 1250 de 1970), si bien se permitía -al igual que ahora- este tipo de inscripciones, lo cierto es que las mismas se calificaban sin tener en cuenta el término de la falsa tradición, pues esta figura se crea precisamente a partir del Decreto 1250 de 1970, por tanto, es claro que en uno u otro caso estas inscripciones, o mejor, a este tipo de documentos, no se les puede otorgar la connotación de actos constitutivos de transferencia de dominio o de propiedad de un bien inmueble.

Aunado, conviene precisar que la propiedad de un baldío no puede adquirirse a través de un proceso judicial de pertenencia, teniendo en cuenta que esta tipología de inmuebles -por regla general- son imprescriptibles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con el artículo 63 de la Constitución Política.

A su turno, las disposiciones legales que regulan el Procedimiento Único, específicamente el párrafo 2° del artículo 36 del Reglamento Operativo estableció que en asuntos de clarificación de la propiedad “*la carga de la prueba corresponde a los particulares*”, pero dejó la posibilidad que de oficio la Agencia Nacional de Tierras – ANT, decrete o practique en cualquier tiempo las pruebas que considere necesarias. Igualmente indicó que corresponde a los particulares probar la fuerza mayor y el caso fortuito cuando fueren alegados.

Con fundamento en las normas referidas, se puede concluir que el procedimiento único, en lo que se refiere al asunto agrario de clarificación de la propiedad, tiene como finalidad constitucional y legal la de definir si unas determinadas tierras rurales han salido o no del dominio del Estado, con el objetivo de salvaguardar el pleno ejercicio del derecho de propiedad, así como de garantizar el acceso a la tierra, la función social y ecológica de la propiedad y la seguridad jurídica.

4.3. Situación jurídica del predio materia de estudio

Teniendo en cuenta que el presente caso, surge a partir de las órdenes impartidas por la Corte Constitucional a través de la Sentencia T – 488 de 2014 y la relación de casos remitidos por la

¹² Según el artículo 2532 del Código Civil el término de la prescripción extraordinaria es de 20 años. Hasta que fue modificado a 10 años en virtud del artículo 6 de la Ley 791 de 2002, posterior a la Ley 160 de 1994.

¹³ Según el artículo 112 de la Ley 160, la ley rige a partir de su promulgación que fue el 5 de agosto de 1994 en el Diario Oficial No. 41.479.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de Tierras – ANT, a través de esta Unidad de Gestión Territorial, pretende iniciar el estudio tendiente a establecer la naturaleza jurídica del predio denominado “**LT**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en jurisdicción del municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.

Es así como en virtud del reglamento operativo adoptando mediante la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023 se procedió a dar aplicación a su artículo 13 sobre los métodos de recolección de información. De esta forma, fue solicitado acompañamiento profesional de colaboradores técnicos de la entidad, esto es, ingenieros catastrales, topográficos y geodesia para que por medio de aplicativos y herramientas de identificación se lograra ubicar el predio en mención geoespacialmente. En este sentido, fue revelado que el predio se encuentra en una zona rural del municipio de Betulia del departamento de Antioquia.

Ante la inexistencia de certificación de clasificación del suelo expedida por la autoridad competente, fue verificado por el equipo técnico catastral y después de realizar la referida espacialización y determinar de acuerdo a la verificación del folio de matrícula inmobiliaria y revisión de la cedula catastral, se concluyó de manera preliminar que el predio objeto de análisis se encuentra ubicado en zona rural Lo que se corrobora con la información del número nacional predial actual (05-282-00-10-00-00-0006-0256-0-00-00-0000), específicamente los números de las posiciones 6 y 7 que al ser 00 significa que es rural, según los artículos 32 y 159 de la Resolución Nro. 70 del 4 de febrero de 2011 proferida por el IGAC.

Por lo tanto, la Agencia Nacional de Tierras a través de la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó tiene competencia para conocer y decidir la pretensión agraria de clarificación de la propiedad sobre el inmueble objeto de estudio.

Ahora bien, una vez dilucidado el marco normativo en acápites anteriores y aplicable al caso concreto, se hace necesario aterrizar los conceptos previamente enunciados y analizar si el predio denominado “**LT**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en jurisdicción del municipio de Fredonia, departamento de Antioquia., cumple con el requisito legal para acreditar propiedad privada, y por ende declarar si ha salido del dominio del Estado.

4.3.1. Conclusiones del Informe Técnico Jurídico

El artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 dispone que el acto administrativo que ordena la apertura de la fase administrativa del Procedimiento Único deberá dar cuenta del contenido del Informe Técnico Jurídico. Así, en dicho informe de fecha 11 de enero de 2024, se concluyó que:

“El predio denominado **LT** según FMI y **BERTALICIA** según (gestor catastral BCGS-Catastro Antioquia) se encuentra ubicado en el Departamento de **Antioquia**, Municipio de **Fredonia**, Corregimiento/Vereda **Piedra Verde**, se identifica con folio de matrícula inmobiliaria **010-4561** y está plenamente identificado de forma alfanumérica en las bases de datos del (gestor catastral) con número predial nacional **05-282-00-10-00-00-0006-0256-0-00-00-0000**.

El área registrada en la Oficina Virtual de Catastro (BCGS-Catastro Antioquia) es de 4 ha 0236 ha m2 y el área del polígono catastral es de 4 ha 0226 m2. Se evidencia que hay diferencia entre las áreas de 10 m2.

De acuerdo con la información recolectada e información cartográfica del Gestor Catastral Catastro Antioquia, se puede determinar en esta etapa PRELIMINAR del informe ITJP, que el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en Suelo Rural.

Al realizar el estudio de la cabida y linderos de los folios colindantes con el predio objeto de estudio, solo se encuentra que en el folio 010-9059 nombra en su cabida y linderos al señor Víctor Canon Quintero, el cual, presuntamente, coincidiría con el nombre que se menciona en la anotación 5 del folio objeto de estudio realizando una venta de derechos herenciales.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.**010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

Respecto a las anotaciones, se encuentra coincidencia con el apellido Posada en los folios 010-14285 y 010-5508 que se nombra en algunas de sus anotaciones y con los apellidos Obando y Posada en el folio 010-9059. Así mismo, en los folios 010-5033 y 010-5644 solo se encuentra coincidencia con el apellido Cano, que está en anotaciones posteriores a 1991 frente al FMI 010-4561

El predio no cruza con capas de restricciones.

La extensión de la Unidad Agrícola Familiar -UAF- definida mediante la Resolución No. 041 DE 1996 del INCORA, “Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales.”, para la zona donde se ubica espacialmente el FMI 010-4561 corresponde al rango 5-7 hectáreas para uso agrícola, 13-17 hectáreas para uso mixto y 41-56 hectáreas para uso ganadero; es decir que el área del predio objeto de estudio (4 ha + 0236 m2) es menor al rango definido en dicha resolución

En el FMI 010-4561 encontramos en el estado jurídico del inmueble un historial con 21 anotaciones, donde su anotación 01 tiene fecha de 20-09-1955 con la Escritura Publica 728 del 1955-09-11 de la Notaria 1 de Fredonia con una especificación de venta de derechos sucesorales de Quintero Obando Luis Arturo a Henao Pérez Ángel y Henao Obando Enrique lo que quiere decir que su anotación inicial es una falsa tradición, lo que quiere decir que no se es titular de dominio pleno ;y en su anotación 21 con fecha 11-11-2004 registra la sentencia S/N del 2004-10-11 del Juzgado civil de Fredonia con una especificación 0131 declaración judicial de pertenencia de Juzgado Civil del Circuito de Fredonia en favor de Correa Sánchez Sandra María.

El análisis al FMI No.010-4561, arroja como primer antecedente registral la escritura No 728 del 1955-09-11 de la Notaria 01 de Fredonia, y de la anotación Nro 2 a la 6 se observa igualmente unas ventas de derechos herenciales de una familia Quintero Obando, las que si bien cumplen con el criterio temporal y de debido registro, dichos requisitos no son suficientes debido a que se trata de compraventas de derechos hereditarios a través de escritura pública, que no transfiere el dominio del predio sino transfiere los derechos que les corresponderían hereditariamente. Además, dicha inscripción se realiza en falsa tradición lo que determina que no existe un titular de derecho de dominio y para acreditar propiedad privada sobre el bien inmueble objeto de estudio, debe acreditar los criterios del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, previamente esbozados.

Sin embargo, se determina que dicha información no es suficientemente clara, para definir la naturaleza jurídica del inmueble, toda vez que no se tienen los documentos inscritos en dicho folio de matrícula, que aclararían con respecto al proceso de clarificación la naturaleza jurídica del inmueble objeto de estudio. Por lo tanto, es necesario solicitar principalmente las escrituras inscritas en las anotaciones de la 1 a la 6, para corroborar la forma cómo quien vendió dichos derechos herenciales los adquirió y a su vez constatar si el causante en realidad fue titular del derecho de dominio.

Luego de los análisis entre el folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio y los folios de matrícula inmobiliaria colindantes, no se evidencia una aparente relación con las personas que vendieron los derechos herenciales de apellido Quintero y Quintero Obando, por lo tanto, no puede relacionarse el predio objeto de estudio con sus colindantes, es decir, no existen elementos, evidencias o indicios que permitan concluir que el predio objeto de estudio haya hecho parte de alguno de sus colindantes. Pues, aunque en el predio colindante **LA POBREZA** con FMI 010-9059, se menciona en su primera anotación a Marco Antonio Obando como comprador bajo escritura 212 de 1930, lo cierto es que el los apellidos de quienes vendieron derechos hereditarios son Quintero Obando, lo que es indicativo de que el primer apellido es el paterno y el segundo el materno, por lo tanto, Marco Antonio Obando no podría ser el padre de aquellos. Sin embargo, para mayor claridad, se recomienda solicitar copia de dicha escritura. Es de anotar que una vez revisado cada uno de los FMI colindantes ninguno presenta anotaciones en falsa tradición, en su gran mayoría presentan tradiciones de los años 1956 en adelante.

Así las cosas, se recomienda oficiar a las siguientes entidades con el fin de recabar toda la información necesaria que permita aclarar la naturaleza jurídica del inmueble identificado con FMI **010-4561**.

Oficiar a la Oficina jurídica de la superintendencia de Notariado y registro con el fin de solicitar se resuelvan las siguientes inconsistencias: En los datos básicos del inmueble se manifiesta que la apertura del folio de matrícula inmobiliaria fue realizada el día 31-10-1985, y en la anotación 01 del referido FMI se manifiesta que la inscripción en la anotación No 1 corresponde a la fecha de 20 de septiembre de 1955 por lo que no es claro si la apertura del referido folio de matrícula deviene de la inscripción inicial en los libros del antiguo sistema o por el contrario existe una incongruencia en la mutación del sistema antiguo al sistema nuevo en este caso al sistema registral VUR.

A la Notaría Primera de Fredonia para que se allegue copia íntegra y anexos de la escritura pública No 728 de 11-09-1955, con el fin de estudiar la existencia de información que permita determinar la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio a la fecha de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 010-4561 en la anotación No 1.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

A la Notaria Primera de Fredonia para que allegue copia de la escritura Publica No 733 de 18-09-1955, escritura Nro. 777 del 23/10/1955, escritura Publica No 801 de 20-11-1955, escritura Publica No 398 de 20-11-1955, escritura Publica No 399 de 26-05-1957, escritura Publica No 350 de 24-04-1985, escritura Publica No 614 de 01-08-1959, para revisar la forma en que obtuvieron los derechos herenciales quienes enajenaron y principalmente verificar si la persona causante en realidad es titular de derechos reales de dominio.

A la Notaría Segunda de Fredonia para solicitar la Escritura 212 del 1930-06-01 Notaria 2 de Fredonia, venta realizada así Vélez Sara A: Obando Marco Antonio, inscrita en la anotación Nro 1 del predio colindante **LA POBREZA** con FMI 010-9059, para descarta una eventual relación de este predio con el objeto de estudio.

Nuevamente solicitar el expediente judicial al Juzgado Civil de Fredonia, que dio lugar a dictar la sentencia de declaración de pertenencia del 11 de abril de 2004 en favor de Sandra María Correa Sánchez.

Solicitar un certificado de carencia de antecedentes registrales o de titular de derechos de dominio, con consulta en el sistema antiguo y en el libro de propietarios, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

(...)

En consideración a lo expuesto en acápites anteriores, se debe concluir que con la documentación e información obrante en el expediente a la fecha de la suscripción del presente ITJP, no es posible determinar la naturaleza jurídica del predio bajo los criterios establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, sobre el predio denominado “ denominado “**LT**” según FMI y BERTALICIA según (gestor catastral BCGS-Catastro Antioquia) que se encuentra ubicado en el departamento de Antioquia, municipio de Fredonia, corregimiento/Vereda Piedra Verde, se identifica con folio de matrícula **inmobiliaria 010-4561** y está plenamente identificado de forma alfanumérica en las bases de datos del (gestor catastral) con número predial nacional 05-282-00-10-00-00-0006-0256-0-00-00-0000

En cuanto a la condición de tenencia del predio objeto estudio, se presume que actualmente quien figura como titular de derechos y acciones del predio “es la señora SANDRA MARIA SANCHEZ CORREA, siendo esta última presunta titular del derecho de dominio, beneficiaria de la Sentencia S/N del 11-10-2004 proveniente del proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio en modalidad de pertenencia del juzgado Civil del Circuito de Fredonia registrada en la anotación No.21, dado que a la fecha del presente informe no se ha realizado visita de terreno que permita determinar la condición de tenencia actual del predio en estudio.

Así las cosas, en virtud de lo establecido en el literal c) del artículo 60 y artículo 61 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto por en el artículo 32 del reglamento operativo contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 proferido por esta Agencia, se considera que, que existe mérito para expedir acto administrativo de inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad.”

4.3.2. Revisión de títulos existentes y estudio inicial del FMI No. 010-4561

Se adelanta la revisión del Folio de matrícula inmobiliaria No. **010-4561** en consulta realizada el 08 de octubre de 2023 en el Sistema de Información de Tierras (SIT), correspondiente al predio “**LT**”, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia; estableciéndose que el folio actualmente se encuentra Activo, NO presenta asociación con predios matrices y no contiene derivados, el folio de matrícula inmobiliaria fue aperturado el 31 de octubre de 1985, presentando una inconsistencia registral entre la apertura del folio de matrícula inmobiliaria y la anotación inicial, cuenta con un total de 21 anotaciones, quince (15) se registraron como falsa tradición incluyendo la primera anotación, las cuales se analizarán cada una con el fin de hacer seguimiento a elementos que muestren la naturaleza jurídica del predio en estudio:

La cadena de negocios jurídicos realizados respecto al referido predio deviene de una tradición de derechos sucesorales en falsa tradición realizada, inicialmente por Luis Arturo Quintero Obando a favor de los señores Ángel Henao y Enrique Henao Obando, mediante Escritura Nro. 728 del 11 de septiembre de 1955 de la Notaría 1 de Fredonia, inscrita en la anotación 1, actualmente con el código 06, lo que significa según el artículo 8 del Estatuto Registral, en efecto corresponde con una falsa tradición. Asimismo los señores Enrique y Ángel Henao adquirieron sucesivamente derechos herenciales a través de las siguientes escrituras, inscritas

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.**010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

como falsa tradición, en su orden, desde la anotación 2 a la 6, a saber: Nro. 733 del 18/09/1955 cuya vendedora fue Laura Rosa Quintero Obando, escritura Nro. 777 del 23/10/1955, vendiendo Amantina y Rosa Elena Quintero Obando, Escritura 801 de 20/11/1955 por Otilia Quintero Obando, Nro. 398 de 26/05/1957 por Víctor Cenon Quintero Cano, escrituras 399 de 26/05/1957 de Delio Quintero Obando.

En el mismo sentido se realizó venta de derechos herenciales entre los compradores iniciales como se observa en la anotación 07 del FMI 010-4561 de HENAO OBANDO ENRIQUE en favor de HENAO PEREZ ANGEL. Posteriormente ÁNGEL HENAO adquirió derechos herenciales mediante Escritura 614 del 1 de agosto de 1959 cuyo vendedor fue José Aníbal Quintero y de Pablo Emilio Quintero a través de la Escritura 201 del 18 de abril de 1960 (notaciones 8 y 9). Pero Ángel Henao luego enajenó mediante Escritura 160 del 21 de agosto de 1971 de la Notaría 1 de Fredonia en favor de Jesús María Tirado López (anotación 10). Seguidamente, se hicieron negocios sucesivos hasta que los derechos herenciales los adquirió CORREA SANCHEZ SANDRA MARIA mediante Escritura 2075 del 21 de junio de 1995 de la Notaría Tercera de Medellín, provenientes de Hernando y William Cano Restrepo (anotación 18), quien demandó en pertenencia según la medida cautelar de inscripción de la demanda que conoció el Juzgado Civil del Circuito de Fredonia contra personas indeterminadas (anotación 19) y finalmente resultó beneficiaria de la sentencia de declaración de pertenencia proferida por dicho Juzgado el 11 de octubre de 2004 (anotación 21).

Dado lo anteriormente descrito es importante destacar que las ventas de derechos hereditarios realizados en el FMI en el presente estudio no determinan la naturaleza jurídica privada del inmueble debido a que la compraventa de derechos herenciales no son un modo de adquirir el derecho real de dominio.

Cabe aclarar que, el principio de legalidad va de la mano con la calificación, puesto que una vez se realice el análisis jurídico por parte de los registradores y/o calificadores, del título objeto de registro se procede a realizar la respectiva inscripción del respectivo título, las funciones asignadas a las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se encuentran establecidas en la ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y en el Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos

De acuerdo con el principio de legitimación de que trata el artículo 3° de la Ley 1579 de 2012, “los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario”. En consecuencia, en línea de principio y salvo se logra acreditar algo diferente, puede tenerse por cierta la información consignada en cada anotación.

Sin embargo, para identificar la verdadera y real naturaleza jurídica del predio es indispensable examinar el título que corresponde con el primer asiento registral, con el fin de determinar la apertura del folio de matrícula inmobiliaria y la codificación registral consignada en el mencionado folio de matrícula inmobiliaria, y así aclarar si proviene de dominios privados, a pesar de que su primera inscripción deviene de una inscripción de compra de derechos hereditarios como se mencionó anteriormente, o por el contrario, nunca ha salido del dominio de la Nación. Por lo tanto, se recomienda solicitar la Escritura Nro. 728 del 11 de septiembre de 1955 de la Notaría 1 de Fredonia, al igual que el expediente judicial de pertenencia llevado a cabo por el Juzgado Civil del Circuito de Fredonia, que conllevó a dictar la sentencia el 11 de octubre de 2004.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.**010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

4.3.3 Determinación de la naturaleza Jurídica

El predio está ubicado en suelo clasificado como rural, según la información cartográfica y catastral analizada. Lo que se corrobora con la información del número nacional predial actual (05-282-00-10-00-00-0006-0256-0-00-00-0000), específicamente los números de las posiciones 6 y 7 que al ser 00 significa que es rural, según los artículos 32 y 159 de la Resolución Nro. 70 del 4 de febrero de 2011 proferida por el IGAC. Por lo tanto, la Agencia Nacional de Tierras, a través de la UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, en virtud de la delegación arriba referida, tiene la competencia para decidir la pretensión agraria de clarificación de la propiedad sobre el inmueble objeto de estudio.

Ahora bien, teniendo en cuenta que, la Escritura 728 del 11-09-1955 Notaria Única de Fredonia clasificada en registro como VENTA DE DERECHOS SUCESORALES proviene de una inscripción en falsa tradición y no de un título traslativo de dominio, siendo este el título más antiguo que refleja la historia registral del predio objeto de estudio con FMI 010-4561, se hace necesario revisar si cumple con los requisitos contenidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que prevé las reglas referentes a la forma de acreditar la propiedad privada respecto de una determinada extensión territorial en Colombia, como fue explicado en el acápite 4.8.1.

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

1-Que sean títulos debidamente inscritos: Para el caso objeto de estudio, se concluye que la Escritura 728 del 11-09-1955 Notaria Única de Fredonia, fue debidamente inscrita en el sistema registral, y en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. FMI 010-4561, en la Anotación No. 1. el 20 de septiembre de 1955, por lo tanto, dicha inscripción cumple con el requisito del debido registro. Al igual que las otras escrituras inscritas en las demás anotaciones.

2-Otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994: Dado que la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, se dio el 5 de agosto de 1994, las Escrituras 728 del 11-09-1955 Notaria Única de Fredonia, 733 del 18/09/1955, 777 del 23/10/1955, 801 de 20/11/1955, 398 de 26/05/1957, 399 de 26/05/1957, 350 de 24/04/1958, 614 de 01/08/1959, 201 de 18/04/1960, 160 de 21/08/1971, 4836 de 09/10/1972, 1607 de 21/03/1974, 1321 de 31/03/1975, 3248 de fecha 29/08/1975, 102 de 20/01/1978, se suscribieron antes de la entrada en vigor de la referida Ley, por lo que se concluye que, en el caso concreto, cumple con el requisito temporal definido en la norma.

3-Por un lapso no menor al término señalado por la Ley para la prescripción extraordinaria: Conforme a la revisión del FMI antes mencionado, se observa que el mismo refiere la existencia de una cadena de negocios inscritos como falsa tradición incluso previa al 05 de agosto de 1974, requisito que cumple la Escritura 728 del 11-09-1955 Notaria Única de Fredonia, al igual que las escrituras 733 del 18/09/1955, 777 del 23/10/1955, 801 de 20/11/1955, 398 de 26/05/1957, 399 de 26/05/1957, 350 de 24/04/1958, 614 de 01/08/1959, 201 de 18/04/1960, 160 de 21/08/1971, 4836 de 09/10/1972, 1607 de 21/03/1974 1321 de 31/03/1975, 3248 de fecha 29/08/1975, 102 de 20/01/1978.

4-En donde consten tradiciones de dominio: Revisado el contenido del FMI 010-4561, se observa que su primera anotación que corresponde a la Escritura 728 del 11-09-1955 Notaria Única de Fredonia, siendo entonces su antecedente registral más antiguo pues no refiere información en su complementación. Sin embargo, como se ha dicho, este título corresponde con una falsa tradición pues según la información registral -que goza de presunción de

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

veracidad y exactitud, salvo se demuestre lo contrario (art. 3 del Estatuto Registral Ley 1579 de 2012)- este negocio inscrito corresponde con una venta de derechos sucesorales, lo que como es obvio, no corresponde con una tradición del derecho de dominio. En el mismo sentido, esto es como venta de derechos sucesorales y por ello falsa tradición están inscritas las escrituras Nro. 733 del 18/09/1955 cuya vendedora fue Laura Rosa Quintero Obando, escritura Nro. 777 del 23/10/1955, vendiendo Amantina y Rosa Elena Quintero Obando, Escritura 801 de 20/11/1955 por Otilia Quintero Obando, Nro. 398 de 26/05/1957 por Víctor Cenon Quintero Cano, escrituras 399 de 26/05/1957 de Delio Quintero Obando.

Por lo tanto, es necesario solicitar dichas escrituras para corroborar la forma cómo quien vendió dichos derechos herenciales los adquirió y a su vez constatar si la persona causante en realidad fue titular del derecho de dominio. En ese sentido, también se recomienda solicitar además del expediente judicial un certificado de carencia de antecedentes registrales o de titular de derechos de dominio, con consulta en el sistema antiguo y en el libro de propietarios, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Sobre este acto jurídico inscrito en la primera anotación, es preciso anotar que, tal como lo establece la descripción “06” del párrafo 3° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, la inscripción de títulos que conlleven la enajenación de cosa ajena la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, o derechos herenciales, como es el caso, corresponde a una falsa tradición; de ahí que, en desarrollo de lo establecido por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, la cual está ampliamente explicada en líneas anteriores, no es preciso predicar la aptitud de dicho documento inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, para transferir el derecho real de dominio sobre el inmueble, ni tampoco de todos los títulos siguientes que fueron inscritos también como falsa tradición. Por lo tanto, en principio, ante la ausencia de titulares del derecho real de dominio, se tiene la hipótesis de que el predio es baldío, según la definición del artículo 675 del Código Civil, que dicta que son bienes baldíos los que están situados en los límites territoriales nacionales que carecen de otro dueño.

Entendiéndose entonces insuficiente para desvirtuar la presunción baldía del inmueble los títulos inscritos como falsa tradición, ya que, en desarrollo de lo afirmado por la Corte Constitucional en Sentencia T-727 de 2016, la interpretación armónica del régimen de propiedad rural en Colombia, específicamente el artículo 1 de la Ley 200 de 1936, el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, el 675 del Código Civil y los artículos 63 y 102 de Constitución Política, implica la existencia de una presunción legal en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de registro de titular de derechos reales, pues, como se observa en la cadena de negocios inscritos en el folio, ninguno corresponde con transferencia de dominio.

Finalmente, comoquiera que en la anotación Nro. 21 del FMI en estudio se inscribió una sentencia de pertenencia, es preciso señalar que, como se viene indicando a lo largo del presente proveído, la solicitud respecto del procedimiento surgió a través de las órdenes impartidas por Corte Constitucional en la Sentencia T-488 de 2014, en el supuesto que el predio bajo análisis fue objeto de declaración judicial de pertenencia, por lo tanto, debe corroborarse que al interior del procedimiento judicial respectivo se hubiera agotado el análisis respecto de la naturaleza jurídica del predio solicitado en usucapión.

En este orden de ideas, de no haberse desvirtuado la presunción de baldíos que recae sobre los inmuebles rurales a los cuales no les es posible acreditar propiedad privada de acuerdo a lo señalado por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 (esto es, título originario o cadena traslática del derecho de dominio en las condiciones allí señaladas), es imperativo definir con certeza la naturaleza jurídica del predio, a fin de poder determinar la oponibilidad al Estado de la sentencia proferida, en el entendido que, una vez surtido el procedimiento de clarificación y en el supuesto que este arroje la naturaleza baldía del inmueble estudiado, tal sentencia no podrá

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.**010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

ser oponible a la autoridad de tierras, hoy ANT, en virtud del artículo 63 de la Constitución Política el cual establece la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad de los bienes de la Nación, complementado por el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, el cual establece que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo puede adquirirse mediante título translaticio otorgado por el Estado, a través de la entidad competente, hoy Agencia Nacional de Tierras. De esta manera, tal inscripción dentro del folio de matrícula inmobiliaria no constituiría título suficiente que desvirtúe la presunción de baldío del predio y permita predicar la propiedad privada del inmueble, tal como reiteradamente lo ha manifestado la jurisprudencia constitucional en diferentes sentencias (T-488 de 2014, SU-288 de 2022, entre otras). Con mayor razón cuando según se advierte en la matrícula inmobiliaria (anotación 19), la demanda fue elevada contra personas indeterminadas, lo que es indicativo de ausencia de titulares de derechos reales de dominio, según lo explicó la Corte Constitucional en la Sentencia T 488 de 2014.

En ese sentido, es pertinente citar en extenso un aparte de la Sentencia de Unificación 288 del 2022:

<<Bajo esta circunstancia la jurisprudencia más reciente indica que: “(i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado - que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales”:>>

4.3.4. Análisis de colindantes

Como se puede ver en detalle en el informe técnico jurídico preliminar del 15 de diciembre de 2023, una vez analizados los folios de matrícula de cada uno de los colindantes, se evidencia que entre el folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio y los folios de matrícula inmobiliaria colindantes, no se advierte una aparente relación con las personas que vendieron los derechos herenciales de apellido Quintero y Quintero Obando, por lo tanto, no puede relacionarse el predio objeto de estudio con sus colindantes, es decir, no existen elementos, evidencias o indicios que permitan concluir que el predio objeto de estudio haya hecho parte de alguno de sus colindantes. Pues, aunque en el predio colindante LA POBREZA con FMI 010-9059, se menciona en su primera anotación a Marco Antonio Obando como comprador bajo escritura 212 de 1930, lo cierto es que el los apellidos de quienes vendieron derechos hereditarios son Quintero Obando, lo que es indicativo de que el primer apellido es el paterno y el segundo el materno, por lo tanto, Marco Antonio Obando no podría ser el padre de aquellos. Sin embargo, para mayor claridad, se recomienda solicitar copia de dicha escritura. Es de anotar que una vez revisado cada uno de los FMI colindantes ninguno presenta anotaciones en falsa tradición, en su gran mayoría presentan tradiciones de los años 1956 en adelante.

5. CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, la Unidad de Gestión Territorial – UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó de la Agencia Nacional de Tierras –ANT, logró concluir que, dentro del trámite iniciado en virtud de la fase administrativa del procedimiento único, frente al predio denominado “**LT (FMI)- “BERTALICIA” (SNC)”**”, identificado con el FMI No **010-4561**, existen los fundamentos de hecho y de derecho para continuar con el estudio del caso.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

En consecuencia, la Unidad de Gestión Territorial – UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, en ejercicio de su competencia y en cumplimiento de sus funciones, procederá a ordenar **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del procedimiento único consagrado en el Decreto Ley 902 de 2017 y su reglamento operativo, teniendo en cuenta la necesidad de estudiar a través del Procedimiento Único la naturaleza jurídica del predio, ante la existencia de fundamentos fácticos y jurídicos que obligan a estudiar el caso de fondo por la persistencia de la ausencia de certeza sobre la misma. Por lo tanto, se proferirán las órdenes plasmadas en el artículo 33 del Reglamento Operativo adoptado con la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

En mérito de lo expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó de la Agencia Nacional de Tierras -ANT,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR LA APERTURA E INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, en aras de adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad regulado en el numeral 4 del artículo 58 del decreto en mención; respecto del inmueble correspondiente al inmueble denominado “**LT**” identificado con el **FMI No 010-4561**, número predial nacional **05-282-00-10-00-00-0006-0256-0-00-00-0000**, ubicado en la vereda Piedra Verde, municipio de Fredonia, departamento de Antioquia, **de acuerdo con la parte motiva del presente acto administrativo.**

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente acto administrativo a los presuntos propietarios y/o a los titulares de derechos reales principales y accesorios que figuren en el registro de instrumentos públicos del predio objeto del presente trámite, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y con el parágrafo del artículo 33 del Reglamento Operativo adoptado mediante la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el presente acto administrativo a la Procuraduría 1 Judicial II Agraria y Ambiental de Medellín, con el fin de que, si lo estima procedente, se constituya como parte, en los términos del artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: ORDENAR PUBLICAR LA PARTE RESOLUTIVA DE ESTA DECISIÓN, donde contenga la identificación de los presuntos titulares de derechos reales principales y accesorios del inmueble, en la página electrónica de la entidad y del municipio en donde se encuentre ubicado el predio, o en su cartelera, 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. En virtud de lo establecido en el inciso segundo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, el numeral 7 del artículo 33 del Reglamento Operativo adoptado mediante la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 y los artículos 37 y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23 Hoja N° 18

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473001822096* DEL 2024-01-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**LT**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia.”

ARTÍCULO QUINTO: OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia, Antioquia, para que proceda a inscribir y/o registrar el presente acto administrativo en el **FMI 010-4561**; como medida de publicidad y oponibilidad a terceros, según lo establecido en el numeral 9 del artículo 33 del Reglamento Operativo adoptado mediante 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 “**LT**” identificado con el **FMI No 010-4561**, ubicado en el municipio de Fredonia, departamento de Antioquia, 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 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023

ARTÍCULO SÉPTIMO: CORRER TRASLADO por el término de diez (10) días hábiles, a partir de la notificación o comunicación, según el caso, para que las partes y los terceros interesados puedan aportar o solicitar las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos, de conformidad con el numeral 10 de Reglamento Operativo adoptado mediante la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, en concordancia con el inciso final del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente decisión no procede ningún recurso al ser un acto administrativo de trámite, de conformidad con el parágrafo del artículo 32 del Reglamento Operativo adoptado por la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 en concordancia con el artículo 51 y el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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

NOTIFÍQUESE, COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE
Dada en la ciudad de Medellín, el 2024-01-23

JUAN DAVID ROLDÁN ÁLVAREZ
Experto Código G3, Grado 06 - Líder UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó (E)

Proyectó: Juan Sebastián Cruz Flórez – Abogado Sustanciador- Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó

Revisó: Santiago Alejandro Montoya Vallejo – Abogado Revisor – Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó

Aprobó y Vo.Bo.: Leidy Johanna Herrera González- Abogada Líder Contratista ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó