



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. 202332003747686 DEL 2023-09-27

“Por medio de la cual se ordena la **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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, 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 4º y 2º 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 las Resoluciones No. 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 Tierras (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 4º y 5º del artículo 58 ibidem, 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

COPIA ORIGINAL DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

Por su parte, el artículo 69 Ibidem, 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 zonas focalizadas, en donde establece que para las pretensiones agrarias contenidas 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	FI MANZANARES*
FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	146-47946
DEPARTAMENTO	CÓRDOBA
MUNICIPIO	SAN BERNARDO DEL VIENTO
VEREDA	EL QUEJIMBRE
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	23-675-00-00-00-00-0005-0042-0-00-00-0000
ÁREA	27 ha + 1602 m ² **
MATRIZ	NO REGISTRA
SEGREGADOS	NO REGISTRA
EXPEDIENTE	202332003400211909E

*Nombre del Predio, según lo señalado en la consulta a la Ventanilla Única de Registro del VUR -SNR
** Área del predio Polígono Catastral, Número predial tomados del SNC-IGAC según lo señalado en el Informe Técnico Jurídico de fecha 28 de agosto de 2023.

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 28 de agosto de 2023, y muestra la ubicación completa del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **146-47946**, con 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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”

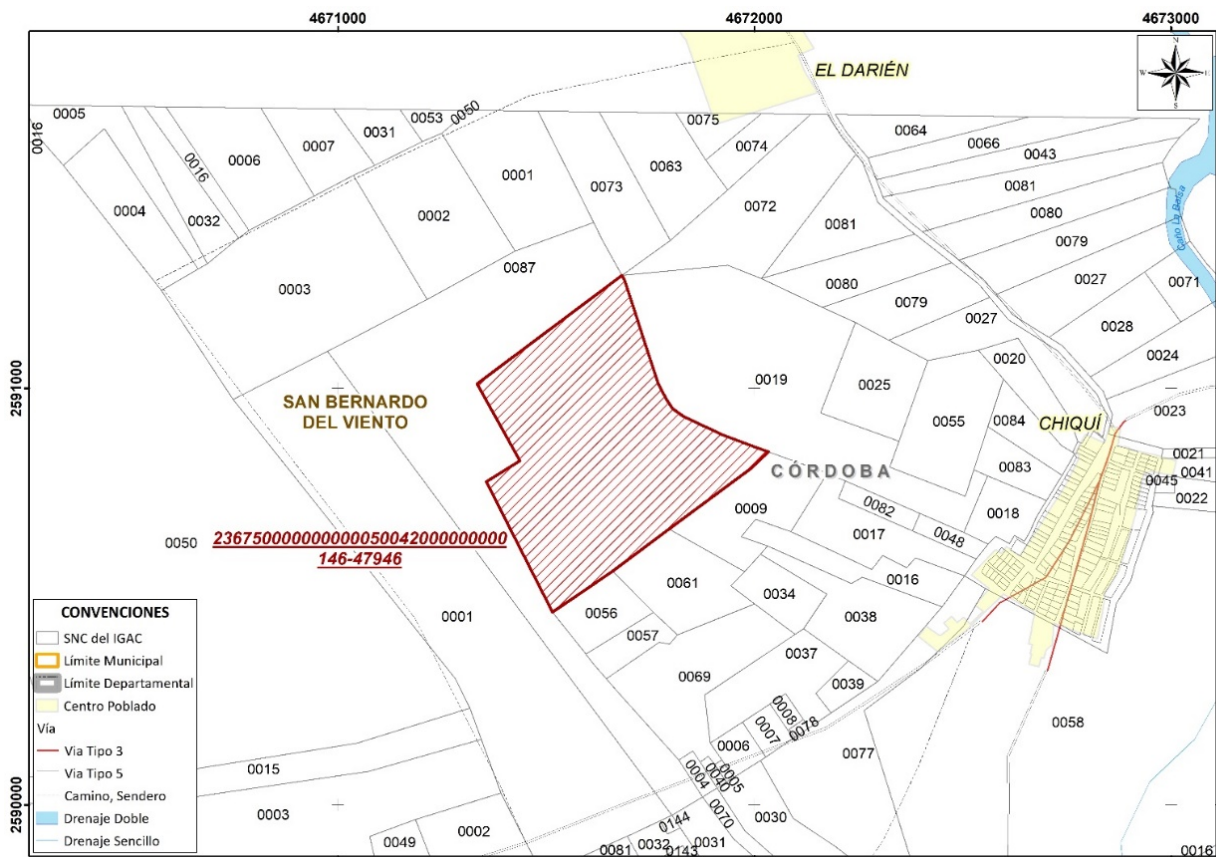


Imagen 1. Predio 23-675-00-00-00-00-0005-0042-0-00-00-0000 y predios colindantes. Fuente: Base grafica catastral y consulta R1 R2 SNC

III. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

En la sentencia T-488 del 9 de julio de 2014, la Corte Constitucional ordenó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), hoy Agencia Nacional de Tierras (ANT), elaborar un plan para el desarrollo de un proceso nacional de clarificación de todos los bienes baldíos dispuestos a lo largo y ancho del país, con fundamento en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994; asimismo, ordenó a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, un consolidado de los predios presuntamente baldíos que probablemente pudieron ser declarados con derecho de dominio por jueces de la República mediante fallos de pertenencia, informe dentro del cual se relacionó el folio No. **146-47946**, correspondiente al predio denominado “**FI MANZANARES**”, ubicados en el municipio de San Bernardo Del Viento (Córdoba).

Conforme lo anterior, se hace necesario señalar que el expediente No. 202332003400211909E fue creado el 17 de agosto de este mismo año, y no contiene documentos en el repositorio documental por lo tanto se realizara el estudio de los colindantes mencionados en el presente ITJP, y se solicitaran los documentos necesarios para lograr una certeza en la naturaleza jurídica del predio.

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 fase administrativa del Procedimiento Único, en relación con el predio denominado “**FI MANZANARES**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

146-47946, ubicado en la jurisdicción de la ciudad de SAN BERNARDO DEL VIENTO, departamento de Córdoba

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

1. Consulta VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro del folio de matrícula inmobiliaria No. 146-47946, de fecha 16 de agosto de 2023.
2. Consulta VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro del folio de matrícula inmobiliaria No. 146-21324, de fecha 16 de agosto de 2023.
3. Consulta VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro del folio de matrícula inmobiliaria No. 146-13191, de fecha 16 de agosto de 2023.
4. Consulta VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro del folio de matrícula inmobiliaria No. 146-8872, de fecha 16 de agosto de 2023.
5. Consulta VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro del folio de matrícula inmobiliaria No. 146-8870, de fecha 16 de agosto de 2023.
6. Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 18 de agosto de 2023, respecto del predio denominado “FI MANZANARES”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 146-47946, ubicado en el municipio de San Bernardo Del Viento, departamento de Córdoba.

V. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Con el fin de proferir una decisión administrativa ajustada a la realidad fáctica y jurídica del inmueble rural “**FI MANZANARES**”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **146-47946**, ubicado en el municipio de San Bernardo Del Viento, 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 determinar que no ha salido de su patrimonio y conserva la calidad de bien baldío de la Nación.

FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES DEL PROCEDIMIENTO DE CLARIFICACIÓN Y DE LA ACREDITACION DE LA 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 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 4º del artículo 375 del Código General del Proceso.

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

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 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).”

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 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 traslaticia de dominio permita advertir la existencia de un título registrado el

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

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.

VI. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO: PREDIO DENOMINADO “FI MANZANARES”

De cara al caso concreto, se tiene que El FMI No. 146-47946 del círculo registral de Lorica, el cual se encuentra en estado activo y de tipo “rural”, no registra folios matrices o derivados. El predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el departamento de Córdoba, municipio de San Bernardo Del Viento, Vereda El Quejambre, y corresponde al número de cédula catastral 23-675-00-00-00-0005-0042-0-00-00-0000.

Ahora bien, del análisis de los documentos de índole jurídica que soportan la supuesta tradición y que obran en el expediente interno No. 202332003400211909E, se tiene que el predio denominado “FI MANZANARES” registra en su primera anotación de fecha 13 de mayo de 2014 la inscripción de la Sentencia de fecha 19 de diciembre de 2013, emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica, a favor del señor OMAR ENRIQUE GENES MARTINEZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 10937165, sentencia que corresponde a una declaración judicial de pertenencia, bajo el código 0131; siendo por esta sentencia que la Superintendencia de Notariado y Registro, incluyo el predio objeto del presente documento en la base de datos remitida a esta entidad como consecuencia de las órdenes dadas por la corte constitucional en sentencia t488 de 2014 con fines de efectuar la clarificación de la propiedad.

En su anotación No. 2 registra con fecha 11 de agosto de 2014 una Escritura Pública de Compraventa No. 201 del 22 de julio de 2014 de la Notaria Única de San Bernardo del Viento del señor OMAR ENRIQUE GENES MARTINEZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 10937165 hacia ULISES ANTONIO MEJIA NARVAEZ identificado con la cedula de

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

ciudadanía No. 10942185.

Por último, en las anotaciones 4 y 5, nos encontramos una HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA mediante escritura No. 050 del 01 de abril de 2015 de la notaría única d San Bernardo del Viento al Banco Agrario; y una CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL mediante la Escritura No. 56 del 27 de marzo del 2018 de la Notaría Única de San Bernardo del Viento hacia el señor Urides del Carmen Narváez mejía.

De conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 60, y en los artículos 61 y y 67 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 28 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 frente a las diligencias y etapas propias de clarificación, en el Informe Técnico Jurídico Preliminar, de fecha 18 de agosto de 2023, se señaló:

“En virtud de lo establecido por el Decreto Ley 902 de 2017 y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 28 de la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica considera que es procedente el inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único sobre el predio denominado “FI MANZANARES”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946, ubicado en el municipio de San Bernardo Del Viento en el departamento de Córdoba, por las razones enunciadas dentro del presente documento y por no haberse logrado determinar la naturaleza jurídica del predio en esta etapa del trámite administrativo, en consecuencia, debe emitirse Resolución de Inicio de Ruta.”

En efecto, el ITJP del presente caso recomienda la apertura e inicio del procedimiento único, contemplada en el artículo 32 del anexo técnico de la Resolución 2023001000036 del 12 de abril de 2023, en tanto que NO ha sido posible determinar la naturaleza jurídica del predio denominado **FI MANZANARES**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **146-47946**, ubicado en el municipio de San Bernardo Del Viento, departamento de Córdoba. Dicha conclusión encuentra pleno fundamento en las consideraciones del estudio preliminar realizado sobre los títulos presentes en el expediente y los antecedentes de registro, las cuales se presentan a continuación.

A. ESTUDIO DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

En lo que respecta a los antecedentes registrales del predio en cuestión, se encuentra que el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 presenta estado activo, y no registra folios matrices o derivados.

Su apertura obedeció a la anotación fecha 13 de mayo de 2014 la inscripción de la Sentencia de fecha 19 de diciembre de 2013, emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica, a favor del señor OMAR ENRIQUE GENES MARTINEZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 10937165, sentencia que corresponde a una declaración judicial de pertenencia, bajo el código 0131.

En su anotación No. 2 registra con fecha 11 de agosto de 2014 una Escritura Pública de Compraventa No. 201 del 22 de julio de 2014 de la Notaria única de San Bernardo del Viento del señor OMAR ENRIQUE GENES MARTINEZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 10937165 hacia ULISES ANTONIO MEJIA NARVAEZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 10942185.

Por último, en las anotaciones 4 y 5, nos encontramos una HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA mediante Escritura No. 050 del 01 de abril de 2015 de la Notaría Única de San Bernardo del Viento al Banco Agrario; y una CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL mediante la Escritura No. 56 del 27 de marzo del 2018 de la Notaría Única de San Bernardo del Viento hacia el señor Urides del Carmen Narváez Mejía.

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

Respecto al predio objeto de estudio denominado “FI MANZANAREZ” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 146-47946, se presume que el predio objeto de estudio se encuentra a nombre del señor Ulises Antonio Narváez Mejía identificado con la cedula de ciudadanía No. 10942185, conforme a la anotación No. 2 del folio objeto de estudio. Cabe aclarar que, no se cuenta con información actualizada que permita concluir cuál es la verdadera situación de tenencia y explotación del predio.

B. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO PREDIO “FI MANZANARES” FMI No. 146-47946

Luego de analizar las anotaciones de tradición inscritas y previamente descritas respecto al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-479462, es necesario corroborar si se cumplen las exigencias definidas por la ley agraria para acreditar propiedad privada y, por ende, concluir que salió del dominio de la Nación, o, por el contrario, declarar que no se ha quebrantado la presunción iuris tantum de Baldío.

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

El título más antiguo del predio denominado “FI MANZANARES” es la Sentencia de declaración judicial fecha 19 de diciembre de 2013, emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica, y registrada el 13 de mayo de 2014 en la primera anotación del FMI 146-47946.

Por lo antes expuesto, verificado y estudiado el antecedente registral primigenio del predio objeto de estudio, es decir, la Sentencia de declaración judicial fecha 19 de diciembre de 2013, por lo que, al estar inscrito en el sistema registral, diremos que el señalado documento cumple con el requisito objeto del presente numeral.

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 fecha 19 de diciembre de 2013, al haberse otorgado con posterioridad al 5 de agosto de 1974.

3. En donde consten tradiciones de dominio:

La precitada Sentencia de declaración judicial fecha 19 de diciembre de 2013, emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica, a favor del señor OMAR ENRIQUE GENES MARTINEZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 10937165, al no tener repositorio documental de la misma, se desconoce si el mismo hace referencia a un antecedente registral que permita constatar que existió una cadena de tradiciones de dominio anteriores a este; ya que, si bien es cierto existe un título inscrito, en este caso la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia de fecha 19 de diciembre de 2013, de este no puede colegirse con grado de certeza la adquisición del derecho real de dominio; así mismo, de lo revisado en la Ventanilla Única de Registro -VUR- del FMI objeto de estudio y de la información recabada hasta el momento, el título más antiguo registrado sobre el predio es posterior al 5 de agosto de 1974, y por lo tanto, no es suficiente para acreditar propiedad privada bajo la fórmula transaccional prescrita en el inciso segundo del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Bajo este supuesto, y una vez analizadas las anotaciones existentes en el Folio, no se puede acreditar aún la existencia de pleno dominio consolidado sobre la extensión de terreno del

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

predio denominado “**FI MANZANARES**” identificado con FMI **146-47946**, ubicados en el municipio de San Bernardo Del Viento, departamento de Córdoba, ya que si bien es cierto existe un título como la Sentencia de declaración judicial fecha 19 de diciembre de 2013 y del mismo no ha sido posible identificar si refiere o no a antecedentes que puedan dar cuenta de transferencia del derecho real de dominio previo; por lo tanto de lo revisado en la Ventanilla Única de Registro -VUR- del FMI objeto de estudio no se ha logrado determinar si el predio ha salido o no del dominio del estado.

Por ese motivo se considera indispensable iniciar la fase administrativa del Procedimiento Único, para recabar los elementos probatorios y de convicción que permitan establecer que el área de terreno que actualmente corresponde del predio denominado “**FI MANZANARES**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **146-47946**, ubicados en el municipio de San Bernardo Del Viento, departamento de Córdoba, salieron o no del dominio de la Nación.

C. ESTUDIO DE LOS COLINDANTES DEL PREDIO RURAL DENOMINADO “FI MANZANARES”

En el Informe Técnico Jurídico Preliminar del caso, elaborado el día 28 de agosto de 2023, se abordó el estudio de los colindantes del predio objeto de estudio mediante el contraste de la información catastral y registral disponible, así como de los títulos obrantes en el expediente. De ese análisis, se destacan las siguientes conclusiones:

“(…) 4.2 REVISIÓN PREDIOS COLINDANTES

De conformidad con información obtenida, a través, de catastro del Sistema Nacional Catastral -SNC- del IGAC, se puede concluir que el predio objeto de examen denominado FI MANZANAREZ, ubicado en el municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba, con matrícula inmobiliaria No. 146-47946 colinda de la siguiente manera:

· Por el Norte Occidente:

Colinda con el predio denominado “FI MANZANAREZ” identificado con FMI 146-47946 el cual registra cédula catastral 23-675-00-00-00-0005-0087-0-00-00-0000. Su apertura se dio en virtud de la Sentencia SN del 27 de marzo de 2006 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Cerete, el cual corresponde a una declaración Judicial de Pertenencia a favor del señor Omar Enrique Genes Martínez identificado con la cedula de ciudadanía No. 10937165.

· Por el Oriente:

Colinda con el predio denominado “VALPARAISO” identificado con FMI 146-21324 el cual registra cédula catastral 23-675-00-00-00-0005-0019-0-00-00-0000. Su apertura se dio en virtud de la Sentencia de fecha 21 de enero de 1993, emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lórica, el cual corresponde a una declaración Judicial de Pertenencia a la señora Humberto Narváez Banda

· Por el Sur:

Colinda con el predio denominado “LOTE 2” identificado con FMI 146-8870 el cual registra cédula 23-675-00-00-00-0005-0009-0-00-00-0000. Su apertura se dio en virtud de Escritura pública de Compraventa No. 365 del 19 de julio de 1958 de la Notaria única de Lórica del señor Cristóbal Blanco Salgado hacia Feliz Altamiranda Perez.

· Por el Occidente:

Colinda con el predio denominado “EL CAPULLO” identificado con FMI 146-13191 el cual registra 23-675-00-00-00-0005-0061-0-00-00-0000. Nace del englobe de los folios de matrícula 146-9828, 146-12443 y 143-8873, en sus complementaciones encontramos la Escritura de compraventa No. 91 del 01 de junio de 1964, de la notaría única de Purísima entre los señores Feliz Altamiranda Pérez y Francisco Montes mediana, registrada el 01 de julio de 1964.

Colinda con el predio denominado “LT 5” identificado con FMI 146-8872 el cual registra cédula 23-675-00-00-00-0005-0056-0-00-00-0000. Su apertura se dio en virtud de Escritura pública de Compraventa No. 365 del 19 de julio de 1958 de la Notaria única de Lórica del señor Cristóbal Blanco Salgado hacia Feliz Altamiranda Pérez.

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

De acuerdo al anterior análisis, se vislumbra la necesidad de solicitar aquellos títulos que dieron origen tanto a los FMI de los colindantes como a los matrices de estos, en especial aquellos que sirvan para acreditar derechos de propiedad de acuerdo con las reglas establecidas por la ley agraria, y luego constatar si las áreas de aquellos predios hacen parte del inmueble objeto de estudio. En este sentido, y conforme al debido proceso administrativo, con la obtención de dichos documentos es posible obtener datos relevantes que coadyuven a tener certeza de la naturaleza jurídica del predio del presente asunto.

VII. 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, para certificar propiedad privada o determinar que dicha extensión territorial no ha salido del dominio de la Nación, respecto del predio denominado “**FI MANZANAREZ**” identificado con folio de matrícula **146-47946**, ubicados en jurisdicción del municipio de San Bernardo Del Viento, 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 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 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 28 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 “**FI MANZANAREZ**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **146-47946**, ubicado en el municipio de San Bernardo Del Viento en el 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-,

R E S U E L V E:

ARTÍCULO PRIMERO: DAR 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 los terrenos que conforman el predio denominado “**FI MANZANARES**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **146-47946**, ubicado en el municipio de San Bernardo Del Viento, departamento de Córdoba, con fundamento en la parte motiva del presente proveído.

*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR esta providencia al señor Ulises Antonio Narváez Mejía, a los presuntos titulares de derechos reales principales y accesorios, o 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 Agraria y Ambiental 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: 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 QUINTO: 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 SEXTO: SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN y/o REGISTRO de esta Resolución en el folio de matrícula inmobiliaria No. **146-47946**, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, en concordancia con lo establecido en el numeral 9 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 OCTAVO: SOLICITAR a la Unidad de Restitución de Tierras informe a esta entidad si el predio denominado “FI MANZANARES”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-47946** ubicados en la jurisdicción del municipio de San Bernardo Del Viento en el 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 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



*“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 **FI MANZANAREZ**, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-47946 ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba”*

902 de 2017 y en concordancia con en el párrafo 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 2023-09-27

RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS

Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Preparó: Jimmy Martinez Contreras – Abogada contratista ANT. Equipo Clarificación T-488 SPA GJ.

Revisó: Milton Ernesto Pinzon Navarrete - Abogado contratista ANT. Revisora Equipo Clarificación T-488. SPA y GJ.

Aprobó: Felipe León – Abogado contratista ANT. Líder Equipo Clarificación T-488 SPA y GJ.

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

bgtE-HkAhuR-1ugPST-1piJ2-4rX5lf