



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

ACTO ADMINISTRATIVO No. 202631000010609 del 2026-02-16

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

EL SUBDIRECTOR DE SEGURIDAD JURÍDICA

En ejercicio de las facultades legales otorgadas por el Decreto Ley 2363 del 7 de diciembre 2015, el Decreto Ley 902 del 29 de mayo de 2017, el artículo 1 de la Resolución 20231030014576 de 17 de febrero 2023, la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Resolución 202510000154456 del 04 de febrero de 2025 y la Resolución 202561000146996 del 03 de febrero de 2025.

CONSIDERANDO

1. COMPETENCIA Y FUNDAMENTO JURÍDICO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y SEGURIDAD JURÍDICA

Que el artículo 3 del Decreto Ley 2363 del 2015, estableció que: *"La Agencia Nacional de Tierras, como máxima autoridad de las tierras de la Nación, tendrá por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación".*

Que el numeral 22 del artículo 4 del Decreto Ley 2363 de 2015, dispuso que es función de la Agencia Nacional de Tierras: *"Gestionar y financiar de forma progresiva la formalización de tierras de naturaleza privada a los trabajadores agrarios y pobladores rurales de escasos recursos en los términos señalados en el artículo 103 de la Ley 1753 de 2015".*

Que el Artículo 35 del Decreto Ley 2363 de 2015 determinó que: *"La Agencia Nacional de Tierras asumirá, a partir del primero (1o) de enero de 2016, la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad Rural (Resolución 0452 de 2012, modificada por la 181 de 2013), actualmente a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual se adelantarán las operaciones presupuestales y contractuales necesarias (...)"*

Que el Decreto Ley 902 de 2017, en su artículo 36, le otorgó la facultad a la Agencia Nacional de Tierras de declarar mediante acto administrativo motivado, previo cumplimiento de los requisitos legales, la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición en favor de quienes ejerzan posesión sobre inmuebles rurales de naturaleza privada, siempre y cuando en el marco del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad no se presente oposición de quien alegue tener un derecho real sobre el predio correspondiente, o quien demuestre sumariamente tener derecho de otra naturaleza sobre el predio reclamado.

Que el artículo 1 de la Resolución 20231030014576 de 17 de febrero 2023, asignó la función de emitir los actos administrativos de titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición, conforme lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del Decreto Ley 902 de 2017, a la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras.

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

2. INGRESO AL REGISTRO DE SUJETOS DE ORDENAMIENTO – RESO PARA EFECTOS DE FORMALIZACIÓN

El artículo 11 del Decreto Ley 902 del 2017 creó el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO) *"(...) como una herramienta administrada por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, que consigna públicamente a todos los sujetos del presente Decreto Ley. El RESO constituirá un instrumento de planeación y de ejecución gradual de la política pública, bajo el principio de reserva de lo posible, a fin de que el acceso y la formalización de tierras se adelanten de manera progresiva."*

De acuerdo con el artículo 15 del Decreto Ley 902: "La inscripción y puntuación asignada no constituyen situaciones jurídicas consolidadas, ni otorgan derechos o expectativas distintos del ingreso al RESO. La asignación de derechos de propiedad o uso solo se definirá culminado el Procedimiento Único de que trata el presente decreto ley."

En tal sentido, el numeral 1 del artículo 5, del anexo técnico del reglamento operativo adoptado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, señala que EL RESO, respecto del trámite de la formalización de la propiedad privada, consiste en lo siguiente: *"1. Adjudicación y formalización (titulación). Comprende la relación de personas que se vinculan a los programas de acceso a tierras en cualquiera de las modalidades de reconocimiento de derechos y los correspondientes a la formalización de la propiedad privada."*

A su turno, el artículo 6 del anexo técnico del reglamento operativo adoptado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, señala:

Artículo 6. Ingreso. *La inclusión En el RESO podrá generarse, de oficio, de conformidad con la información que repose en las bases de datos, expedientes y demás documentos disponibles: o a solicitud de parte, a través de la herramienta tecnológica dispuesta por la ANT para recibir las solicitudes.*

Parágrafo: *Los protocolos técnicos necesarios para la realización de cruces de información y para el mantenimiento del sistema que soporta el RESO estarán a cargo de la Subdirección de Sistemas de la Información, que es su administrador.*

En tal sentido, la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras allegó la resolución No. 202522003783046 con Fecha 30 de diciembre de 2025, mediante el cual remite la valoración y calificación de la solicitud de inscripción de **LUIS RAFAEL MENDOZA ZUÑIGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 73070249. Allí concluye, de manera objetiva y razonable, que es sujeto de ordenamiento en la categoría de **ASPIRANTE DE ACCESO A TIERRA O FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD A TÍTULO GRATUITO.**

2.1. SOLICITUD DE FORMALIZACIÓN.

LUIS RAFAEL MENDOZA ZUÑIGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 73070249, presentó solicitud de formalización No. 3532762, con número de expediente 2025220106998402339E, sobre el inmueble rural denominado **CR 23 CL 25 - 5** con un área de **0388,5 m²** según levantamiento planimétrico predial que hace parte de un predio de mayor extensión con folio **060-34226** asociado al número predial **130011700000000220002000000000** con dirección catastral K 23 31 17, ubicado en zona rural del municipio de CARTAGENA, departamento de BOLIVAR, dicho inmueble hace parte del predio de mayor extensión identificado registralmente como SIN DIRECCION TERRENO EN ARROYO GRANDE EN STA CATALINA, y catastralmente denominado K 22 16 112, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-34226**, el cual, según el FMI, se encuentra ubicado en el municipio de Santa Catalina, correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar).

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

Por otra parte, si bien el predio está registralmente asociado al municipio de Santa Catalina, este se encuentra localizado dentro del límite municipal de Cartagena, de acuerdo con la capa suministrada por entes oficiales y el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias 2023-2035, lo que evidencia una desactualización de la base registral.

3. DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS EN LA ETAPA PRELIMINAR DE LA ACTUACIÓN

Se incorporaron al expediente las siguientes pruebas:

3.1 Aportadas por el SOLICITANTE:

3.1.1 Documentales

3.1.1.1 Copia simple de cédula de ciudadanía del señor LUIS RAFAEL MENDOZA ZUÑIGA.

3.2 Recaudadas oficiosamente

3.2.1 Documentales

3.2.1.1. Formulario de inscripción de sujetos de ordenamiento del FISO 3532762 del 23 de mayo de 2025.

3.2.1.2. Plano Predial correspondiente al predio objeto de formalización con fecha de elaboración 04 de diciembre de 2025.

3.2.1.3. Acta de colindancia, con fecha de elaboración 23 de mayo 2025, suscrita por los señores Edinson Medina Ortega, identificado con cédula de ciudadanía No. 3798140; Jorge Luis Romero Aurela, identificado con cédula de ciudadanía No. 3798052 y David Medina Ortega, identificado con cédula de ciudadanía No. 79630847; quienes asistieron y aprobaron el procedimiento realizado y a la vez manifestaron su conformidad con los linderos señalados durante el levantamiento topográfico del predio rural denominado "CR 23 CL 25 - 5", consignados en el referido documento. Observaciones: QR Padre 1300100284.

3.2.1.4. Acta de visita con fecha de elaboración 23 de mayo 2025; en el cual el solicitante manifiesta que ejercen posesión desde 2009, hace 16 años. El solicitante lleva ejerciendo 16 años de posesión tras haber adquirido por compra verbal que le realizó a la señora Teresa Medina, para que se hiciera su vivienda, en mayo de 2009. La explotación del predio se realiza para vivienda y siembra de árboles frutales.

3.2.1.5 Consulta a la ventanilla única de registro -VUR- FMI 060-34226 de 9 de febrero de 2026.

3.2.1.6. Copia simple de la RESOLUCIÓN No. 202522003783046 con Fecha 30 de diciembre de 2025 "POR LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE SUJETOS DE ORDENAMIENTO-RESO-".

3.2.2 Testimoniales

3.2.2.1. Declaración Testimonial 1. De fecha 23 de mayo de 2025, rendida por el señor: Edinson Medina Ortega, identificado con cédula de ciudadanía No. 3798140, quien frente a las preguntas formuladas señaló: ¿Reconoce el predio solicitado? Respondió: "SI"; ¿Reconoce a él (la) solicitante como propietario de dicho predio? Respondió: "SI", En caso afirmativo, ¿por qué motivo? Respondió: "Porque somos vecinos y lo conozco hace 40 años lo he visto viviendo en la vereda"; ¿Sabe Ud. desde qué año el solicitante es considerado como dueño del predio? Respondió: "2009"; ¿Sabe usted como él (la) solicitante adquirió el predio? Respondió: "Fue compra verbal que le realizo a Ana Teresa Medina"; ¿Sabe usted como el solicitante ejerce la posesión del predio? Respondió: "Vivienda rural y plantas de mango"; ¿Sabe usted si la posesión del predio

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

que ejerce el (la) solicitante ha sido permanente, sin violencia o conflictos y a la vista de todos (quieta, pacífica, pública e ininterrumpida)? Respondió: "Posesión pública e ininterrumpida"; ¿Sabe usted quiénes fueron los dueños anteriores del predio y por cuantos años? Respondió: "Ana Teresa Medina 50 años" ¿Conoce si la posesión ejercida por el solicitante se realiza de manera individual o conjunta? Respondió: "Individual"; observaciones: "Posesión a título individual".

3.2.2.2. Declaración Testimonial 2. De fecha 23 de mayo de 2025, rendida por el señor: Jorge Luis Romero Urela, identificado con cédula de ciudadanía No. 3798052, quien frente a las preguntas formuladas señaló: ¿Reconoce el predio solicitado? Respondió: "SI"; ¿Reconoce a él (la) solicitante como propietario de dicho predio? Respondió: "SI", En caso afirmativo, ¿por qué motivo? Respondió: "Porque soy testigo cuando él le compro a la anterior poseedora"; ¿Sabe Ud. desde qué año el solicitante es considerado como dueño del predio? Respondió: "2009"; ¿Sabe usted como él (la) solicitante adquirió el predio? Respondió: "Por compra verbal a la señora Ana Teresa Medina"; ¿Sabe usted como el solicitante ejerce la posesión del predio? Respondió: "Vivienda rural y plantas de mango"; ¿Sabe usted si la posesión del predio que ejerce el (la) solicitante ha sido permanente, sin violencia o conflictos y a la vista de todos (quieta, pacífica, pública e ininterrumpida)? Respondió: "Posesión pública, pacífica e ininterrumpida"; ¿Sabe usted quiénes fueron los dueños anteriores del predio y por cuantos años? Respondió: "La anterior dueña fue Ana Teresa Medina por 50 años" ¿Conoce si la posesión ejercida por el solicitante se realiza de manera individual o conjunta? Respondió: "Individual"; observaciones: "Posesión individual".

3.2.3 Informes

3.2.3.1 Informe Técnico Jurídico – ITJ de fecha 23 de mayo de 2025, que de manera general contiene información sobre:

El predio con dirección **CR 23 CL 25 - 5** con un área de **0388,5 m²** según levantamiento planimétrico predial que hace parte de un predio de mayor extensión con folio **060-34226** asociado al número predial **13001170000000220002000000000** con dirección catastral K 23 31 17, ubicado en zona rural del municipio de CARTAGENA, departamento de BOLIVAR, dicho inmueble hace parte del predio de mayor extensión identificado registralmente como SIN DIRECCION TERRENO EN ARROYO GRANDE EN STA CATALINA, y catastralmente denominado K 22 16 112, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-34226**, el cual, según el FMI, se encuentra ubicado en el municipio de Santa Catalina, correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar).

Por otra parte, si bien el predio está registralmente asociado al municipio de Santa Catalina, este se encuentra localizado dentro del límite municipal de Cartagena, de acuerdo con la capa suministrada por entes oficiales y el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias 2023-2035, lo que evidencia una desactualización de la base registral; es procedente para continuar el proceso de formalización.

3.2.3.2 Resolución No. 20223200117056 del 27 de mayo de 2022 de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, la cual determinó que el predio denominado "TERRENOS DE ARROYO GRANDE" salió del dominio de la Nación y en consecuencia, corresponde a un terreno de PROPIEDAD PRIVADA, conforme a los términos establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

3.2.3.3 Medio de prueba documental: Consulta de fecha 09 de febrero de 2026, a través del sistema interno de radicación documental oficial ante la ANT, se constató que no se encuentran radicadas oposiciones al momento de la expedición del presente acto administrativo.

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

Los medios de prueba obtenidos y allegados en esta etapa preliminar resultan necesarios, pues a través estos se prueba el supuesto fáctico indispensable para dar inicio al trámite de formalización. Pertinentes, toda vez que existe una relación entre el medio probatorio y el supuesto fáctico a probar, es decir, que el predio objeto de formalización es privado y que, a su vez, el solicitante está ejerciendo actos de posesión. Son también conducentes, ya que el medio probatorio es idóneo o tiene la aptitud para probar los hechos objeto de análisis y, finalmente, son útiles, por cuanto resultan eficaces para llevar al convencimiento de la ocurrencia de los supuestos de hecho necesarios para dar inicio al trámite de administrativo de la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición.

4. ANÁLISIS DEL CASO

4.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO

El artículo 48 de la Ley 160 de 1994 indica que la propiedad privada se acredita de dos formas, la primera, con un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal y, la segunda, mediante títulos, debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor al término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, esto es, 20 años contados a partir de la vigencia de la referida norma (5 de agosto de 1974).

Para el caso particular se evidencia que el predio objeto del procedimiento se encuentra vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 060-34226, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), el cual fue abierto el 15 de diciembre de 1980, el estado del folio es activo, de tipo rural, registra inscritas 47 anotaciones, no registra un folio matriz, contiene folio derivado 060-233729 / 060-249547 / 060-285207 / 060-421440 / 060-418802, registra con comentarios en su complementación.

Del análisis del citado folio, se logró determinar en su anotación primera de 29 de marzo de 1897, el acto jurídico de compraventa, según la escritura pública No 161 del 24 de marzo de 1897, celebrada entre los señores MARIANO RAMÍREZ y JUSTINIANO RAMÍREZ, en calidad de vendedor y JOSÉ JIMÉNEZ y Otros, en calidad de comprador, bajo el código registral 101.

Teniendo presente la decisión de La Corte Constitucional, mediante Sentencia T-601 del 2 de noviembre de 2016, resolvió la acción de tutela interpuesta en relación con el predio denominado Arroyo Grande, ordenando a la Agencia Nacional de Tierras, en coordinación con la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adelantar el proceso de clarificación de la propiedad del inmueble vinculado al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226.

En cumplimiento de lo ordenado, la Agencia Nacional de Tierras adelantó el procedimiento agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio denominado *Terrenos de Arroyo Grande*, descrito en la Escritura Pública No. 161 del 24 de marzo de 1897 de la Notaría Primera de Cartagena, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226, ubicado en jurisdicción de Cartagena de Indias, D. T. y C., departamento de Bolívar. Dicho procedimiento concluyó con la expedición de la Resolución No. 20223200117056 del 27 de mayo de 2022, "Por la cual se decide el procedimiento agrario de clarificación desde el punto de vista de la propiedad adelantado sobre el predio denominado *Terrenos de Arroyo Grande*, descrito en la Escritura Pública No. 161 de 1897, ubicado en jurisdicción de Cartagena de Indias, D.T. y C., departamento de Bolívar, conforme a lo ordenado en la Sentencia T-601 de 2016".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, la propiedad privada sobre una extensión territorial en Colombia se acredita mediante:
(i) un título originario expedido por el Estado que conserve su eficacia legal, o(ii) títulos

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley, en los cuales consten tradiciones de dominio por un lapso no inferior al término previsto para la prescripción extraordinaria de dominio, esto es, veinte (20) años contados a partir del 5 de agosto de 1974.

Ahora bien, teniendo en cuenta que dentro del estudio adelantado no se identificó la existencia de un título originario expedido por el Estado respecto del predio matriz ni de sus eventuales segregados, dentro del procedimiento agrario se verificó el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, así:

a) Títulos debidamente inscritos:
La Escritura Pública de compraventa No. 161 del 24 de marzo de 1897 de la Notaría Primera de

fue debidamente inscrita en el sistema registral, según diligencia de registro No. 181 del 29 de marzo de 1897, a folios 40 y 41 del Libro 1°, Tomo 1°, figurando como primera anotación en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226.

b) Otorgamiento con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994:
La Ley 160 de 1994 entró en vigor el 5 de agosto de 1994. En consecuencia, la Escritura Pública No. 161 de 1897 cumple con el requisito temporal exigido por la norma.

c) Tradición por un lapso no menor al término previsto para la prescripción extraordinaria:
El término de prescripción extraordinaria vigente para la fecha de expedición de la Ley 160 de 1994 era de veinte (20) años, por lo cual los títulos debían haberse otorgado con anterioridad al 5 de agosto de 1974.

En este sentido se observa que el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226 cuenta con títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley.

Es decir, los títulos que acreditan la propiedad privada contienen negocios jurídicos válidos que transfieren el dominio pleno del bien, debidamente inscritos conforme a las normas registrales vigentes en cada época, cumpliendo el término de prescripción extraordinaria previsto en el artículo 2532 del Código Civil al momento de entrada en vigor de la Ley 160 de 1994.

d) Existencia de tradiciones de dominio:
Al momento de la protocolización del título se encontraba vigente la Ley 106 de 1873 (Código Fiscal), que señalaba los bienes considerados baldíos y definía las excepciones a dicha presunción. En su artículo 878, establecía que no se reputan baldíos las "poblaciones particulares con justo título". En este contexto, la adquisición del inmueble mediante escritura pública de compraventa debidamente inscrita constituye justo título, lo que desvirtúa la presunción de baldío y acredita la existencia de propiedad privada.

Además, se identificó como antecedente de dominio la Escritura Pública No. 330 del 27 de julio de 1896 de la misma Notaría Primera de Cartagena, debidamente inscrita el 29 de marzo del mismo año en el Libro 1°, Tomo 1°, Partida 181, lo cual demuestra continuidad registral y cadena traslativa del derecho de dominio.

En consecuencia, y conforme a los estudios técnico-jurídicos que sustentaron la Resolución No. 20223200117056 de 2022, se determinó que el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226, así como sus segregados Nos. 060-233729, 060-249547 y 060-285207, cumplen los requisitos previstos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar la propiedad privada, a saber:

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

1. Existencia de título debidamente inscrito que soporta la tradición del derecho de dominio.
2. Otorgamiento con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994.
3. Tradiciones de dominio con una antigüedad superior a veinte (20) años.
4. Ausencia de reserva, destinación pública o condición de baldío sobre el terreno.

En este orden de ideas, se declaró que el predio denominado *Terrenos de Arroyo Grande*, descrito en la Escritura Pública No. 161 de 1897 de la Notaría Primera de Cartagena, ubicado en jurisdicción de Cartagena de Indias, D.T. y C., departamento de Bolívar, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226, con un área de siete mil trescientas diecisiete hectáreas (7.317 ha) y cinco mil ochocientos treinta y cuatro con veinticinco (5.834,25) metros cuadrados, salió del dominio de la Nación y corresponde a un terreno de PROPIEDAD PRIVADA, conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, identificado en el plano SEJUT 130011322 del 23 de mayo de 2022.

Para finalizar, se pudo establecer que el polígono levantado, objeto de la presente actuación administrativa, recae sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226, por lo cual la naturaleza jurídica del predio se determina como de propiedad PRIVADA, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 y a lo concluido por la Agencia Nacional de Tierras en el procedimiento de clarificación de la propiedad resuelto mediante el citado acto administrativo.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL DERECHO REAL DE DOMINIO

Teniendo en cuenta lo descrito en el acto administrativo "Por el cual se decide el procedimiento agrario de clarificación desde el punto de vista de la propiedad, adelantado sobre el predio denominado *Terrenos de Arroyo Grande*, descrito en la Escritura Pública No. 161 del 24 de marzo de 1897, ubicado en jurisdicción del Distrito de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, conforme a lo ordenado en la Sentencia T-601 de 2016, se advierte que el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-34226 presenta una estructura de propiedad compleja derivada de la sucesión de actos traslaticios de dominio y de las múltiples transferencias de acciones que recaen sobre el mismo.

Del análisis del historial registral se establece que el folio de matrícula inmobiliaria cuenta con 188 titulares de derecho real de dominio, de los cuales 112 pertenecen al grupo de los 117 primeros intervinientes en la Escritura Pública No. 161 de 1897; 71 son descendientes de cinco de los primeros intervinientes; y 5 corresponden a nuevos compradores.

No obstante, a juicio de esta Subdirección, podría existir una interpretación alternativa conforme a la cual los 117 copropietarios iniciales ostentan la propiedad del predio en común y proindiviso. En consecuencia, todo acto que no verse sobre acciones sino sobre una porción determinada del terreno debe considerarse como falsa tradición, siendo incluso procedente la apertura de nuevos folios de matrícula en los casos que cumplan las condiciones jurídicas y técnicas requeridas.

Bajo este entendido, el folio de matrícula inmobiliaria presentaría 126 titulares de derecho real de dominio, de los cuales 111 corresponden al grupo de los 117 intervinientes originales y 15 en calidad de descendientes.

Asimismo, se verificó que se abrieron los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-233729, 060-249547 y 060-285207, con ocasión de procesos ordinarios de pertenencia

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

por prescripción extraordinaria de dominio, que en conjunto comprenden un área aproximada de 582 hectáreas. En el evento hipotético de que el predio identificado con la matrícula No. 060-34226 hubiera tenido originalmente 3.600 hectáreas, restando la extensión de los predios derivados, su área actual sería de aproximadamente 3.018 hectáreas.

Considerando únicamente los actos de transferencia de dominio relativos a acciones sobre el predio con matrícula No. 060-34226, los titulares actuales serían los siguientes:

Alejandro Banquices 36 Acciones, Alejandro Jiménez 18 Acciones, Ana Emilia Medina Pinedo 0.8636355 Acciones, Ana Matilde Pineda Ortega 7 Acciones, Andrea Medina Jiménez 2,5909065 Acciones, Andrés Guzmán 36 Acciones, Andrés Vega 40 Acciones, Angelino Banquices 7 Acciones, Antonio Aurela 7 Acciones, Antonio Ramírez 7 Acciones, Aurelio Mendoza 40 Acciones, **Benito Marrugo De Los Reyes 10 Acciones**, Buenaventura Mendoza 36 Acciones, Caciano Cisneros 38 Acciones, Camilo Romero 40 Acciones, Carlos Cortina 42 Acciones, Carlos Manuel Medina Pinedo 0.8636355 Acciones, Carlos Ramos 10 1/2 Acciones, Carlos Vives M 18 Acciones, Catalino Banquices 7 Acciones, Cayetano Jiménez 3 1/2 Acciones, Cecilio Romero 25 Acciones, Claudio Matoso 10 1/2 Acciones, Custodio Romero 42 Acciones, Darío Medina 10 1/2 Acciones, Demetrio Ramos 18 Acciones, Diógenes Medina 10 1/2 Acciones, Dubys Esther Bravo Medina 2,5909065 Acciones, Edelmira Ortega 7 Acciones, Eleuterio Jiménez 10 1/2 Acciones, Ernesto Carlos Medina Martínez 2,5909065 Acciones, Escolástico Jiménez 7 Acciones, Espiritusantos Berrio 7 Acciones, Eugenio Aurela 7 Acciones, Eugenio De Arco 10 1/2 Acciones, Eugenio Romero 40 Acciones, Evaristo García 40 Acciones, Evaristo Jiménez 3 1/2 Acciones, Félix Cortina 18 Acciones, Fernando Medina 10 1/2 Acciones, Fernando Mendoza 36 Acciones, Florentino Serpa 10 1/2 Acciones, Francisco Aurela 40 Acciones, Francisco Ramírez 10 1/2 Acciones, Francisco Romero 40 Acciones, Generoso Mendoza 3 1/2 Acciones, Gervacio Padilla 40 Acciones, Gregorio Alcázar 10 1/2 Acciones, Gregorio Ramírez 18 Acciones, Héctor Antonio Medina Martínez 2,5909065 Acciones, Hector Medina Herrera 2,5909065 Acciones, Hermenegildo Medina 36 Acciones, Hermogenes Ramos 10 1/2 Acciones, Ildefonso Jiménez 22 Acciones, Isaías Ramírez 7 Acciones, Isidoro Medina 3 1/2 Acciones, Ismael Romero 14 Acciones, Jose Angel Cisneros 40 Acciones, Jose Ariza 3 1/2 Acciones, José Cortina 32 Acciones, José De La C. Ávila 18 Acciones, **José De Los Santos Monsalve Torres 2 Acciones**, José Eulogio Mendoza 40 Acciones, José García Guzmán 40 Acciones, José Inés Alcázar 10 1/2 Acciones, José Isabel Jiménez 3 1/2 Acciones, José Isabel Ramírez 7 Acciones, José Jiménez 7 Acciones, José María Romero 25 Acciones, José Martínez 3 1/2 Acciones, José Medina 18 Acciones, José Padilla 3 1/2 Acciones, Juan Guzmán 42 Acciones, Juan Mendoza 36 Acciones, Juan Vélez 10 1/2 Acciones, Julián Guzmán (Hijo) 40 Acciones, Julián Jiménez 10 1/2 Acciones, Justiniano Ramírez 25 1/2 Acciones, Laureano Licon 42 Acciones, Lázaro Romero 42 Acciones, Leticia Medina Martínez 2,5909065 Acciones, Lisandro Ramírez 42 Acciones, Lorenzo Guzmán 25 Acciones, Luis Guzmán 22 Acciones, Luis Medina 40 Acciones, Luis Romero 10 1/2 Acciones, Manuel Banquices 3 1/2 Acciones, Manuel Payares 10 1/2 Acciones, Manuel Romero 7 Acciones, Mariano Ramírez 38 Acciones, Martin Banquices 10 1/2 Acciones, Matías Banquices 3 1/2 Acciones, Matías Medina 42 Acciones, Miguel Valiente 22 Acciones, Miriam Medina Pinedo 2,5909065 Acciones, Narciso Jiménez 40 Acciones, Nepomuceno Caraballo 7 Acciones, Nicolas Romero 40 Acciones, Nicolas Romero Cortina 10 1/2 Acciones, Octavio Medina 3 1/2 Acciones, Pantaleón Ramos 7 Acciones, Pascual Cisneros 7 Acciones, Pedro Banquices 22 Acciones, Pedro Cisneros 14 Acciones, Pedro Guzmán 36 Acciones, Pedro Medina 40 Acciones, Pedro Medina Gaviria 3 1/2 Acciones, Pedro Romero 7 Acciones, Pio Alcázar 3 1/2

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

Acciones, Prisco Guzmán 40 Acciones, Regino Guzmán 7 Acciones, Ricardo Mendoza 40 Acciones, Román Romero 14 Acciones, Rosa Emilia Medina Jiménez 2,5909065 Acciones, Salomón Cortina 36 Acciones, Santos De Ávila 18 Acciones, Saray Del Socorro Medina Martínez 2,5909065 Acciones, Seferino Aurelo 14 Acciones, Silvestre De Ávila 10 1/2 Acciones, Simón Cortina 22 Acciones, Tiburcio Henríquez 10 1/2 Acciones, Tomas Antonio Medina Martínez 2,5909065 Acciones, Urbano Romero 10 1/2 Acciones, Valentín De Ávila 22 Acciones, Venesio Medina 3 1/2 Acciones, Vicente Banquices 40 Acciones, Vicente Cerpa 7 Acciones, Victoriano Guzmán 40 Acciones, Victoriano Mendoza 40 Acciones y Vilma Isabel Ortega Medina 0.8636355 Acciones, Mariano Ramírez 38 Acciones y Justiniano Ramírez 25 1/2 Acciones

Se incluyen dentro de esta relación a los señores Benito Marrugo De Los Reyes y José De Los Santos Monsalve Torres, a pesar de que adquirieron sus acciones mediante compraventas catalogadas como falsa tradición.

Finalmente, se observa que las transacciones jurídicas efectuadas sobre el predio no permiten identificar una espacialidad definida e inequívoca respecto de las 2.405½ acciones que componen el inmueble. En concordancia con lo ya señalado, esta Subdirección ha determinado que, conforme a la Escritura Pública No. 161 del 24 de marzo de 1897, el predio denominado *Terrenos de Arroyo Grande* posee una extensión total de 7.317 hectáreas y 5.834,25 metros cuadrados, equivalentes a ocho (8) caballerías, representadas en 2.405½ acciones, de manera que una acción equivale a aproximadamente 3,04202 hectáreas.

4.3. IDENTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES Y/O GRAVÁMENES

Se evidencia las siguientes medidas cautelares registrada en el folio 060-34226:

Anotación No 29, medida DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD: 13-001-31-003-001-2020-00213-00, ordenada por JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA DE INDIAS, bajo el oficio 15 de 16 de junio de 2021, acto registrado el día 21 de julio de 2021, la cual a la fecha se encuentra vigente.

Anotación No 35, medida DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD: 1300310300520170027700, ordenada por JUZGADO 005 CIVIL DE CIRCUITO DE CARTAGENA DE CARTAGENA DE INDIAS, bajo el oficio JC-643 del 16 de noviembre de 2023, acto registrado el día 23 de noviembre de 2023, la cual a la fecha se encuentra vigente.

Anotación No 40, medida DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD: 13001-40-03-016-2024-0038-00, ordenada por JUZGADO DIECISEIS (16) CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS, bajo el oficio 930 del 16 de octubre de 2024, acto registrado el día 15 de noviembre de 2024, la cual a la fecha se encuentra vigente.

Anotación No 41, medida DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD: 2024-244, ordenada por JUZGADO 007 CIVIL DE CIRCUITO DE CARTAGENA DE CARTAGENA DE INDIAS, bajo el oficio 716 del 10 de diciembre de 2024, acto registrado el día 12 de diciembre de 2024, la cual a la fecha se encuentra vigente.

En consecuencia, se procedió a oficiar a los Juzgados enunciados, para que manifiesten el estado y la vigencia de las medidas, bajo los radicados ANT 202531001836511 – 202531001836541 – 202531001836631 – 202531001836661, de fecha 02 de noviembre de 2025.

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

5. IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y ANÁLISIS TÉCNICO

El predio denominado **CR 23 CL 25 – 5** se identifica con los linderos técnicos consignados en el Informe Técnico Jurídico (ITJ), de fecha el día 23 de mayo de 2025, elaborado por el Programa de Formalización de la Propiedad Privada.

El inmueble denominado **CR 23 CL 25 - 5** con un área de **0388,5 m²** según levantamiento planimétrico predial que hace parte de un predio de mayor extensión con folio **060-34226** asociado al número predial **130011700000000220002000000000** con dirección catastral K 23 31 17 y dirección en folio SIN DIRECCION TERRENO EN ARROYO GRANDE EN STA CATALINA, presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna Sirgas con origen Nacional:

Colindantes:

- NORTE: PARQUE
- ESTE: VIA
- SUR: ESPACIO PUBLICO
- OESTE: VIA

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el 01 con coordenadas planas X= 4743407,68 m y Y= 2736732,47 m ubicado en la parte noroccidental del predio, donde concurre la colindancia del PARQUE, predio identificado con número predial 130011700000000220001000000000, de VIA y el predio en mención.

NORTE: Del punto de partida 01 en dirección sureste en línea recta y en una distancia de 14,18 m, hasta encontrar el punto 02 con coordenadas planas X= 4743420,07 m y Y= 2736725,58 m, colindando con PARQUE, predio identificado con número predial 130011700000000220001000000000.

ESTE: Del punto 02 en dirección suroeste en línea recta y en una distancia de 25,24 m, hasta encontrar el punto 03 con coordenadas planas X= 4743406,56 m y Y= 2736704,26 m, colindando con VIA.

SUR: Del punto 03 en dirección noreste en línea recta y en una distancia de 16,88 m, hasta encontrar el punto 04 con coordenadas planas X= 4743392,02 m y Y= 2736712,84 m, colindando con ESPACIO PUBLICO.

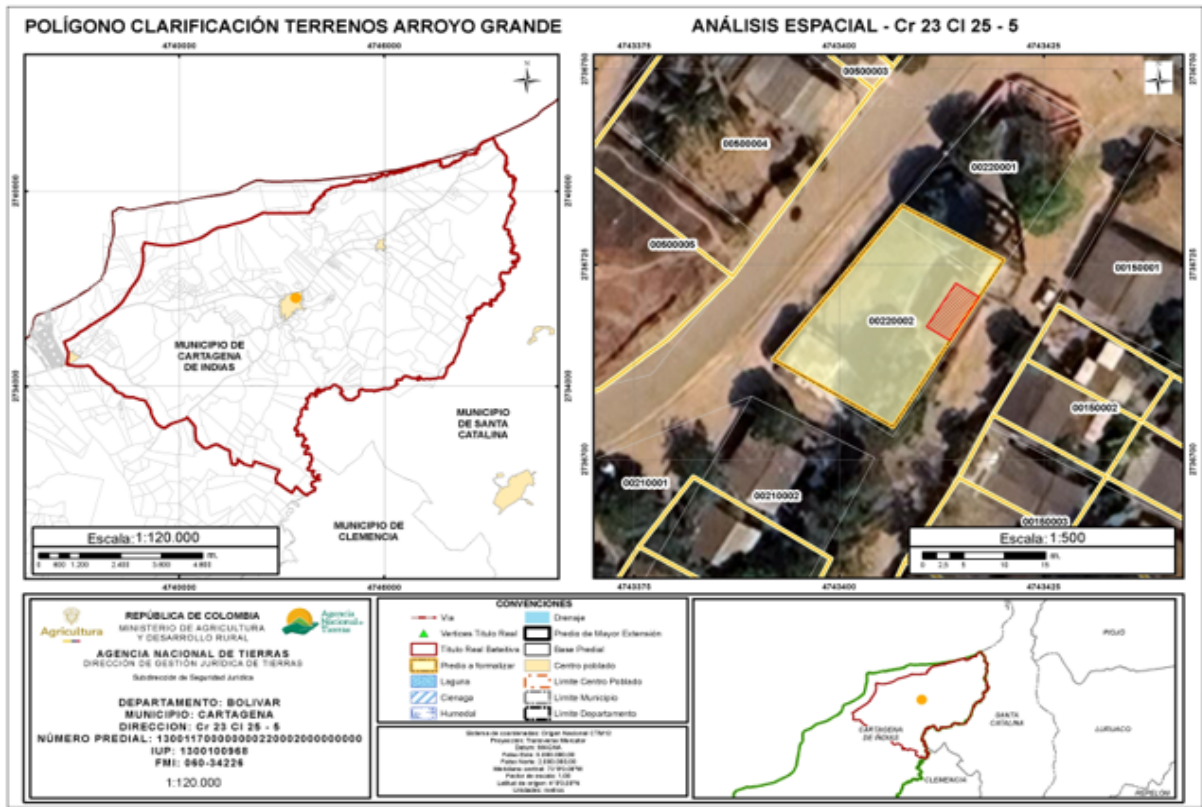
OESTE: Del punto 04 en dirección noroeste en línea recta y en una distancia de 25,10 m, hasta encontrar el punto 01 con coordenadas planas X= 4743407,68 m y Y= 2736732,47 m, colindando con VIA y encierra.

ESPACIO EN BLANCO

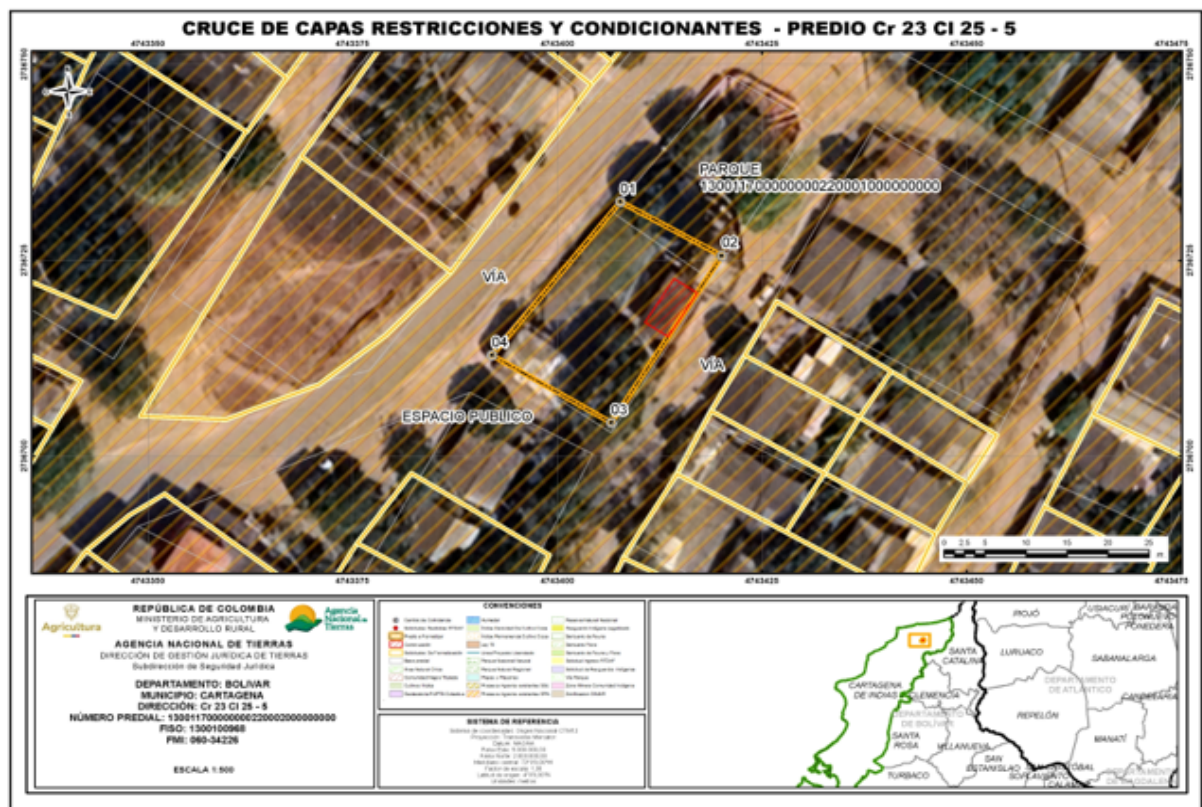
"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

5.1 UBICACIÓN DEL PREDIO A FORMALIZAR

ANÁLISIS ESPACIAL



CRUCE DE CAPAS RESTRICCIONES Y CONDICIONANTES



Se emplean las capas geográficas dispuestas por la Subdirección de Sistemas de Información de la ANT, con la información relacionada a las restricciones y condicionantes

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

sobre la zona de interés. En los procesos de formalización se tienen las siguientes restricciones y condicionantes: Ley 70 de 1993, Comunidad negra titulada, Resguardos indígenas constituidos (CPNC - decreto 2164/95 - Ley 160/94), Parque Natural Nacional (áreas naturales únicas, santuarios de fauna - RUNAP, santuarios de flora - RUNAP, santuarios de fauna y flora - RUNAP, vía parque – RUNAP), Parque natural regional, Reserva forestal protectora nacional, Reserva forestal protectora regional, Cuerpos de agua (laguna, ciénaga, drenaje doble, humedal), solicitudes URT (órdenes emitidas ingresadas al RTDAF, condicionante las solicitudes con sentencia o en trámite judicial), Declaratoria de ruta colectiva y cultivos ilícitos.

Se realiza el cruce espacial del polígono objeto de estudio con las demás capas de condicionantes, donde NO se evidencia superposiciones totales o parciales que puedan afectar el proceso de formalización.

De tal forma, se acredita que el predio objeto de formalización denominado **CR 23 CL 25 – 5** es de naturaleza privada y que **LUIS RAFAEL MENDOZA ZUÑIGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 73070249, demostró el ejercicio de la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso necesario para adquirir la prescripción extraordinaria de dominio, esto es, superior a diez (10) años, ejerciendo actos con ánimo de señores y dueños.

En consecuencia, se dará inicio al trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición referido en el Decreto Ley 902 de 2017,

RESUELVE

PRIMERO: DAR INICIO al trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición solicitado por **LUIS RAFAEL MENDOZA ZUÑIGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 73070249, a quien le fue asignado solicitud de formalización No. 3532762, con número de expediente 2025220106998402339E, sobre el inmueble rural denominado **CR 23 CL 25 - 5** con un área de **0388,5 m²** según levantamiento planimétrico predial que hace parte de un predio de mayor extensión con folio **060-34226** asociado al número predial **130011700000000220002000000000** con dirección catastral K 23 31 17, ubicado en zona rural del municipio de CARTAGENA, departamento de BOLIVAR, dicho inmueble hace parte del predio de mayor extensión identificado registralmente como SIN DIRECCION TERRENO EN ARROYO GRANDE EN STA CATALINA, y catastralmente denominado K 22 16 112, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-34226**, el cual, según el FMI, se encuentra ubicado en el municipio de Santa Catalina, correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), que se individualiza de la siguiente manera:

Nombre del predio	Matrícula Inmobiliaria	Inscrito en RUPT A	Código Catastral	Área del levantamiento del área solicitada (Ha)	Área total del predio (Ha)
CR 23 CL 25 - 5	060-34226	NO	130011700000000220002000000000	0388,5 m²	Registral: 7317 ha + 5834,25 m² Catastral: 0382,9 m²

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

SEGUNDO: INCORPORAR como pruebas las allegadas por el solicitante y las obtenidas de oficio por esta subdirección relacionadas en la parte motiva de este acto.

TERCERO: NOTIFICAR el presente acto administrativo en los términos del artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 del 2011, en concordancia con los artículos 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

CUARTO: NOTIFICAR el presente acto administrativo en los términos del artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 del 2011, en concordancia con los artículos 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017 a los titulares de derechos reales.

QUINTO: COMUNICAR el presente acto administrativo mediante publicación en la página web o en la cartelera de la Agencia Nacional de Tierras- ANT, conforme lo previsto en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

SEXTO: COMUNICAR el presente Acto Administrativo al Ministerio Público, en cabeza del procurador judicial, ambiental y agrario, en los términos del artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017.

SÉPTIMO: ORDENAR al municipio de CARTAGENA la publicación del presente acto administrativo en su página web o en su cartelera, conforme lo previsto en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

OCTAVO: PUBLICAR la parte resolutive del presente acto administrativo en un medio de comunicación masivo de circulación nacional o local, conforme el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

NOVENO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo Cartagena Departamento del Bolívar que inscriba con el código registral número 0965- (Apertura del procedimiento único de ordenamiento social de la propiedad rural) la medida de publicidad de este acto administrativo, sobre el bien inmueble rural denominado **CR 23 CL 25 - 5** con un área de **0388,5 m²** según levantamiento planimétrico predial que hace parte de un predio de mayor extensión con folio **060-34226** asociado al número predial **130011700000000220002000000000** con dirección catastral K 23 31 17, ubicado en zona rural del municipio de CARTAGENA, departamento de BOLIVAR, dicho inmueble hace parte del predio de mayor extensión identificado registralmente como SIN DIRECCION TERRENO EN ARROYO GRANDE EN STA CATALINA, y catastralmente denominado K 22 16 112, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-34226**, el cual, según el FMI, se encuentra ubicado en el municipio de Santa Catalina, correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar). Una vez cumplida la medida informar a la ANT, Subdirección de Seguridad Jurídica, dicha inscripción **en el término máximo de 10 días hábiles**.

DÉCIMO: CORRER traslado del expediente a las partes por él término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la última actuación de publicidad, notificación o comunicación,



"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

dentro del cual podrán aportar o solicitar las pruebas que consideren, las cuales deberán ser pertinentes, útiles y conducentes.

DÉCIMO PRIMERO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

Notifíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, 2026-02-16

JULIÁN YESID BALLÉN REINA
Subdirector de Seguridad Jurídica
Agencia Nacional de Tierras

Proyectó: Marleybis Maria Mendoza Perez – Abogada Sustanciadora SSJ
Revisó: Amanda Sofia Guio Guerrero – Abogada Revisora SSJ
Aprobó: Vanessa Céspedes Forero – Abogada Líder SSJ