



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCION No. *202477001933516* DEL 2024-01-31

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU**”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar.

LA UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL CARIBE DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT-

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

CONSIDERANDO

I. COMPETENCIA

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

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

A su vez, el Decreto Ley 2363 de 2015, en el numeral 24 del artículo 4 y artículo 21, conforme a la nueva institucionalidad del sector agrario, dispuso que el trámite en primera instancia de los procedimientos administrativos especiales agrarios contemplados en la Ley 160 de 1994, serán adelantados por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de 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 4° y 5° del artículo 58 ibídem, facultaron a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, entre los asuntos a tratar, se encuentran los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación desde el punto de vista de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y extinción del derecho de dominio, referidos en la Ley 160 de 1994.

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

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

Es así como, el artículo 32 del Capítulo 2 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 su parte, mediante Resolución 202461001653586 del 10 de enero de 2024, se nombró con carácter ordinario a **MARIA MONICA MEJIA ZULUAGA**, como Experto (E) Código G3 Grado 05, perteneciente a la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, Unidad de Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras - ANT.

Por último, mediante Resolución 20221000298926 del 01 de diciembre de 2022, por la cual se delegan funciones en los servidores públicos del Nivel Asesor Experto Código G3 Grado 05, de las Unidades de Gestión Territorial – UGT. Plasmando, en su artículo 1 referente a la delegación de funciones numeral 3 lo siguiente:

“3. Adelantar y decidir en primera instancia los procesos agrarios de clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, extinción del derecho de dominio y deslinde de tierras de la nación, que a la fecha de entrada en operación de la Agencia Nacional de Tierras se encuentren en trámite y no hayan sido resueltos por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural”.

II. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

NOMBRE	LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU
FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	060-270350
DEPARTAMENTO	BOLIVAR
MUNICIPIO	CARTAGENA
VEREDA	CARTAGENA
CÉDULA CATASTRAL	NO REGISTRA ¹
ÁREA	7,7720M ² (FMI)
MATRIZ	NO REGISTRA
SEGREGADOS	060-293245, 060-293246, 060-293247
EXPEDIENTE	201732007711201397E

¹ Dado que el folio objeto de estudio 060-270350 no se encuentra vinculado a un número predial en MIDAS, la ubicación espacial del presente caso se realizó a partir de sus folios derivados con FMI 060-293245 identificado con número predial nacional 13-001-00-02-00-00-0001-1172-0-00-00-0000, FMI 060-293246 identificado con número predial nacional 13-001-00-02-00-00-0001-1142-0-00-00-0000 y FMI 060-293247 identificado con número predial nacional 13-001-00-02-00-00-0001-1173-0-00-00-0000, información que se toma del informe técnico jurídico preliminar fechado de 26 de enero de 2024.

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 26 de enero de 2024, el cual muestra la ubicación completa del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria (FMI) No. **060-270350**.

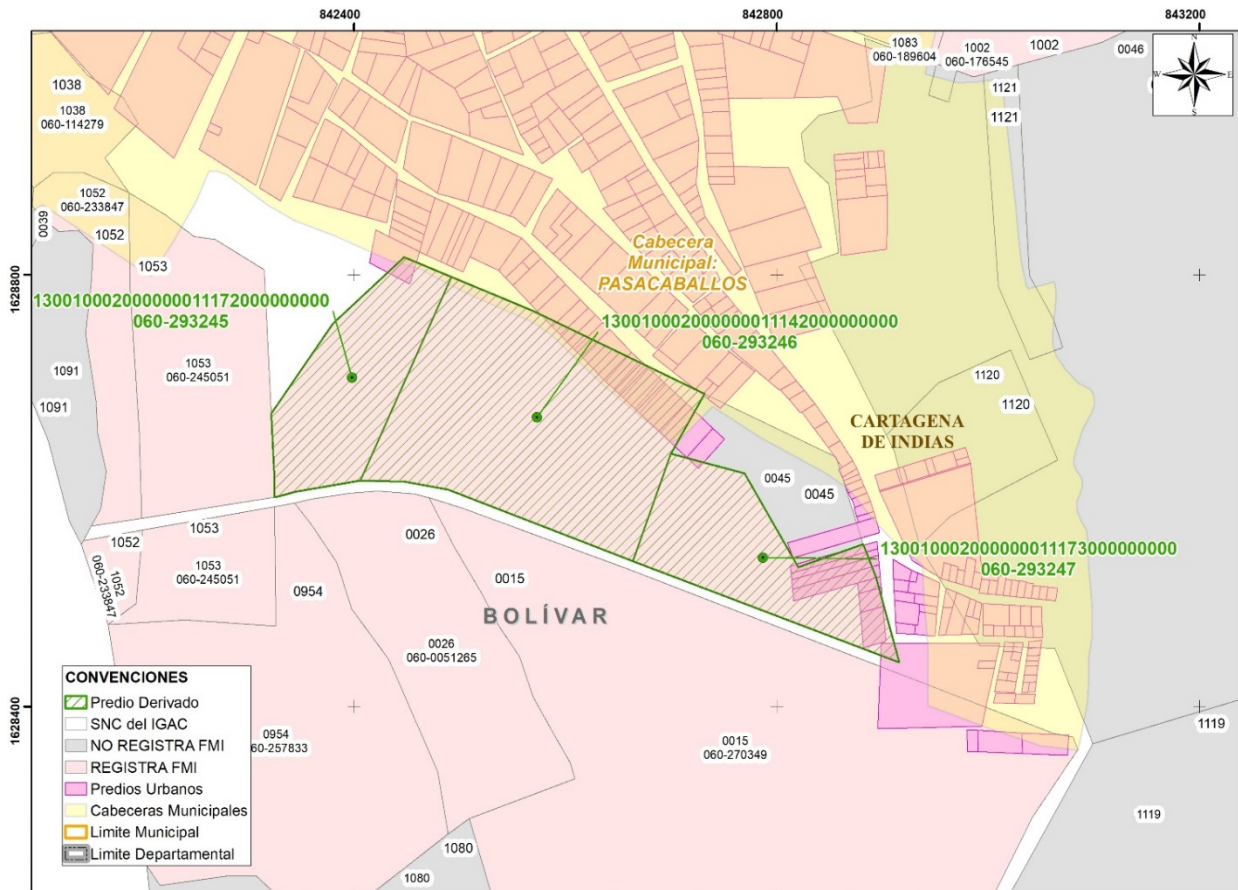


Ilustración 3. Plano Registral de la zona

Fuente: GDB catastral IGAC vigencia 2017-11 con información alfanumérica del Gestor Catastral MIDAS. Fecha consulta: 20/01/2024.

III. ANTECEDENTES Y ACTUACION 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 de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, correspondiente al predio denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU”**, ubicado en el jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar.

Una vez realizada la lectura de las actuaciones procesales que reposan dentro del expediente del predio que nos ocupa, se aprecia que, mediante radicado 20193200534741 de fecha 8 de

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

julio de 2019, se solicitó al Director (A) Territorial Bolívar del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que remitiera a esta Agencia, información catastral y predial de un listado de procesos localizados en el departamento de Bolívar, dentro de los cuales se relaciona el predio objeto de estudio.

Así mismo, mediante radicado de salida ANT 20193200535181 del 8 de julio de 2019, se solicitó el certificado de uso y clasificación de suelo del predio que nos ocupa, a la Secretaría de Planeación del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

La Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica procedió a realizar el Informe de Identificación Predial -IDP-, con fecha de 23 de abril de 2019, insumo que permitió proferir el respectivo Documento Preliminar de Análisis Predial -DPAP- del 24 de julio 2019, el cual determinó la necesidad de recopilar toda la información que permita determinar la viabilidad o no, de iniciar al trámite administrativo de clarificación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, respecto de los terrenos que conforman el denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU”**.

Así entonces, esta Subdirección, en ejercicio de su competencia y en cumplimiento de sus funciones misionales profirió Auto N° 4746 del 4 de septiembre de 2020 *“Por medio del cual se ordena adelantar la etapa preliminar dentro de la primera parte de la fase administrativa del procedimiento único, contemplado en Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado “LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 060-270350 ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”*.

En ese orden de ideas, el Equipo Técnico - Jurídico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica – UGT Caribe, realizó el Informe técnico jurídico preliminar – ITJP, de fecha 26 de enero de 2024, respecto del predio denominado, **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU”** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar, documento que determina la pertinencia de dar inicio a la etapa preliminar del Procedimiento Único respecto del caso particular, teniendo en cuenta que en su momento, no se pudo determinar con certeza la naturaleza jurídica del inmueble, ya que no se observaron antecedentes registrales que dilucidaran de forma clara la existencia de un derecho real de dominio en cabeza de alguna persona natural o jurídica.

IV. ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS OBRANTES EN EL CASO CONCRETO.

1. 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 cuenta con el siguiente acervo documental relevante dentro del expediente correspondiente al predio denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU”** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en la jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar.

- a) Documento Preliminar de Análisis Predial DPAP, radicado bajo el número 201732007711201397E2493221 del 24 de julio de 2019.
- b) Informe de identificación predial (IDP), con radicado 201732007711201397E2493215 del 23 de abril de 2019.

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU**" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

- c) Informe técnico jurídico preliminar, elaborado por la Unidad de Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras, de fecha 26 de enero de 2024.
- d) Certificado de libertad y tradición del predio objeto de estudio.
- e) Certificado de libertad y tradición del predio 060-293245.
- f) Certificado de libertad y tradición del predio 060-293246.
- g) Certificado de libertad y tradición del predio 060-293247.

V. ESTUDIO DEL ACERVO DOCUMENTAL RECAUDADO A LO LARGO DE LA ACTUACION.

- a) **Del estudio jurídico del caso, a partir de la revisión del folio de matrícula inmobiliaria No. 060-270350 predio denominado "LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU".**

El predio objeto de la presente actuación administrativa se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, correspondiente al predio denominado "**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU**", ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar, se encuentra inscrito en el Círculo Registral de Cartagena (Bolívar), se encuentra en estado CERRADO, no cuenta con complementaciones, pero si con tres folios segregados identificados con FMI 060-293245, 060-293246 y 060-293247, ubicados en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, actualmente están activos, y no registran FMI derivados.

Por otra parte, se encuentra que el folio en mención inicia su registro con la Sentencia de Declaración Judicial De Pertenencia de fecha 26 de noviembre de 2012, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena con el código registral 0131, a favor de Hernán Cristóbal Angulo identificado con CC 9.088.546, Julio Dagoberto Marrugo CC 15.239.959, Ismael Julio Pereira identificado con cedula de ciudadanía 9.062.882, Agustín Murillo Jiménez CC 6.632.568 y Urbino Jiménez Murillo CC 3.801.524.

La segunda anotación registrada en el predio que motiva el presente estudio hace referencia a la escritura 570 del 2013-04-10 inscrita en la Notaria Cuarta de Cartagena de Indias; especificación: 0125 Compraventa. De Hernán Cristóbal Angulo identificado con CC 9.088.546, Julio Dagoberto Marrugo CC 15.239.959, Ismael Julio Pereira identificado con cédula de ciudadanía 9.062.882, Agustín Murillo Jiménez CC 6.632.568 y Urbino Jiménez Murillo CC 3.801.524 A: Angarita Vesga Melissa CC 1152437231 X 10% A: IAZ & CIA SAS Nit. 8000244030 X 90%.

En su última anotación se registra la escritura 1016 del 2015-06-03 inscrita en la Notaria Cuarta de Cartagena de Indias; especificación: 0918 División Material A: Angarita Vesga Melissa CC 1152437231 A: IAZ & CIA SAS Nit. 8000244030.

FOLIOS SEGREGADOS

FMI 060-293245: Se encuentra activo, no registra derivados, fecha de Apertura del folio: 29/10/2015, se registra como predio de tipo Rural, hasta este momento no ha sido objeto de formalización por parte de esa Agencia.

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

FMI 060-293246: Se encuentra activo, no registra derivados, fecha de Apertura del folio: 29/10/2015, se registra como predio de tipo Rural, hasta este momento no ha sido objeto de formalización por parte de esa Agencia.

FMI 060-293247: Se encuentra activo, no registra derivados, fecha de Apertura del folio: 29/10/2015, se registra como predio de tipo Rural, hasta este momento no ha sido objeto de formalización por parte de esa Agencia.

b) Del estudio jurídico del caso a partir del análisis de títulos obrante en el expediente.

En ese sentido, se evidencia como primer antecedente registral del FMI **060-270350**, obrando en la anotación No. 1, es la sentencia S/N del 26 de noviembre de 2012 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena (Bolívar), esta refiere a una demanda ordinaria de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, a favor de a favor de Hernán Cristóbal Angulo identificado con CC 9.088.546, Julio Dagoberto Marrugo CC 15.239.959, Ismael Julio Pereira identificado con CC 9.062.882, Agustín Murillo Jiménez CC 6.632.568 y Urbino Jiménez Murillo CC 3.801.524. De tal manera que la referida Sentencia no constituye en sí misma un acto que transfiere un derecho real de dominio, a la luz de la Sentencia T-488 del 2014.

En consecuencia, se puede concluir que, referida sentencia no corresponde a la protocolización de un negocio jurídico que transfiere un derecho real de dominio, sobre el predio denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **060-270350** por el contrario, se evidencia que el precitado título, como primer antecedente de registro, no cumple con la totalidad de los requisitos legales establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, toda vez que, no constituye una transferencia del derecho real de dominio, de manera que, por sí sola no demuestra propiedad privada sobre el predio en estudio.

Así las cosas, se considera necesario continuar con el estudio, toda vez que de conformidad con el artículo 48 de la ley 160 de 1994, no se acredita ninguno de los dos requisitos para certificar la propiedad privada sobre el predio **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU”**, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, con el folio de matrícula inmobiliaria con FMI **060-270350**.

c) Del análisis técnico del caso, a partir de la revisión de los aspectos catastrales y de ubicación del predio “LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU” FMI No. 060-270350.

De acuerdo con el informe técnico jurídico preliminar de fecha 26 de enero de 2024, del análisis del FMI No. **060-270350** se concluye:

- El predio objeto de estudio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 060-270350, se encuentra ubicado en la vereda Cartagena, municipio de Cartagena de indias, departamento de Bolívar. En la base de datos del registro se denomina “TV A BARU LT 2 UBICADO EN EL CORRIG DE PASACABALLOS”; No registra FMI matriz, registra los FMI derivados 060-293245, 060-293246, 060-293247. En MIDAS no se identifica información alfanumérica ni espacial del predio objeto de estudio, sin embargo, se logra identificar información de los FMI derivados (060-293245, 060-293246, 060-293247), los cuales, se denominan Lo 2 Transversal A Baru Lo 1, Lo 2 Transversal A Baru Lo 2, Lo 2 Transversal A Baru Lo 3 con números prediales nacionales 13-001-00-02-00-00-0001-1172-0-00-00-0000, 13-001-00-02-00-00-0001-1142-0-00-00-0000,

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

13-001-00-02-00-00-0001-1173-0-00-00-0000 respectivamente.

- Según la consulta del VUR de los folios de matrícula inmobiliaria 060-293245, 060-293246, 060-293247, los predios se ubican en el departamento de Bolívar, municipio de Cartagena de Indias, vereda Cartagena, con dirección TV A BARU LT 1 LT 2 EN EL CORRIG DE PASACABALLOS, TV A BARU LT 2 LT 2 EN EL CORRIG DE PASACABALLOS, V A BARU LT 3 LT 2 EN EL CORRIG DE PASACABALLOS y áreas de terreno 2 ha + 0 m2, 4 ha + 0 m2, 1 ha + 4806 m2 actualmente están activos, registran FMI matriz 060-270350 y no registran FMI derivados.
- No se evidencia información de titular catastral. Con relación a las áreas, se evidencia que el área registrada en el FMI objeto de estudio, la cual, es de 7 ha + 7720 m2 y el área registrada en MIDAS (Mapa interactivo Digital de Asuntos de Suelo), la cual, es de 7ha + 4806 m2 arrojan una diferencia de 2914 m2.
- Los predios derivados del predio objeto de estudio de la GDB Catastral del IGAC vigencia noviembre de 2017-11 se interceptan con predios urbanos de la cabecera municipal Pasacaballos, al revisar el uso de suelo en la zona próxima al predio objeto de estudio (predios derivados), se puede observar que los predios presentan una superposición con el suelo de expansión urbana, así como con una zona residencial (predios urbanos mencionados). Respecto a los cuerpos hídricos, están en cercanía con el Canal del dique al costado occidental y hacia el sur con el humedal con subzona hidrográfica denominada “Canal del Dique margen derecho”; respecto a las vías, en la imagen satelital se observa que los predios colindan con una vía que no está disponible en la información cartográfica de la GDB Catastral del IGAC. Los predios derivados del predio objeto de estudio presentan intersección (cruce) con predios urbanos de la cabecera municipal Pasacaballos.

d) Del análisis de colindancias del inmueble “LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU”

LINDERO	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	DIRECCIÓN	FMI	TITULAR CATASTRAL	TIPO Y NÚMERO DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
NORTE	Cabecera municipal Pasacaballos					
ESTE	Cabecera municipal Pasacaballos					
SUR	13-001-00-02-00-00-0001-0015-0-00-00-0000	Dique	060-270349	No Registra	No Registra	31 ha
	13-001-00-02-00-00-0001-0026-0-00-00-0000	Dique	060-0051265	No Registra	No Registra	14 ha
	13-001-00-02-00-00-0001-0954-0-00-00-0000	Buenos Aires Lo 1	060-257833	No Registra	No Registra	2 ha
OESTE	13-001-00-02-00-00-0001-1053-0-00-00-0000	Las Florez Lo 1	060-245051	No Registra	No Registra	5 ha

Tabla 1 Información alfanumérica registrada en el MIDAS para los predios colindantes.
Fuente: Información alfanumérica del Gestor Catastral MIDAS. Fecha consulta: 20/01/2024.

Según lo expuesto anteriormente, se hace necesario la obtención de los instrumentos públicos, las fichas de conformación predial, los antecedentes registrales y demás documentos, correspondientes a los predios colindantes y el predio objeto de estudio que se tornen necesarios para ampliar el estudio, con el fin de ser incorporados al expediente y de tal manera

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

poder recolectar indicios que permitan determinar alguna relación jurídica y catastral de los predios con la que se puede clarificar la naturaleza jurídica del predio objeto de análisis.

VI. CONSIDERACIONES JURÍDICAS PARA DECIDIR

El fundamento legal del procedimiento de Clarificación de la Propiedad deviene del ejercicio de la facultad legislativa consagrada en el artículo No. 150 numeral No. 18 de la Carta Política que permite “Dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías”; es decir, la facultad para 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:

“(...) Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones (...)”.

De esta manera, con la expedición de la Ley 160 de 1994, en el marco de la Constitución de 1991, se consolidó el régimen jurídico en materia de bienes baldíos y, consecuentemente, el proceso de Clarificación de la tierra desde el punto de vista de la Propiedad.

El artículo No. 12 numeral No.15 de la Ley 160 de 1994 confirió al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -INCORA-, posteriormente -INCODER-, hoy Agencia Nacional de Tierras la función de:

“Clarificar 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”.

Es así, que el artículo No. 48 de la referida ley permite hoy a la Agencia Nacional de Tierras -ANT, para los procesos adelantados bajo dicho régimen clarificar la situación jurídica de las tierras desde el punto de vista de su Propiedad, permitiendo de esta manera 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. Por lo cual, la aplicabilidad en un caso concreto de lo establecido en el artículo No. 48 de la Ley 160 de 1994, tiene ocurrencia cuando existen dudas sobre el carácter estatal o privado de un determinado inmueble con vocación rural.

En ese sentido, el artículo 48 artículo prevé unas reglas referentes a la forma de acreditar la propiedad privada respecto de una determinada extensión territorial en Colombia, así:

“ARTÍCULO 48. De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previa obtención de la información necesaria adelantará los procedimientos tendientes a:

- 1. 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.*

A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, 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. (Subrayado fuera del texto original).

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, 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:

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

VII. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO PREDIO “LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU” FMI No. 060-270350.

Luego de analizar los títulos de tradición y previamente descritas respecto al folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, es necesario corroborar si se cumplen las exigencias definidas por

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU**" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

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:

Para el caso objeto de estudio, se concluye que la Sentencia S/N del 26 de noviembre de 2012 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena (Bolívar), fue debidamente inscrita en el sistema registral, y en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-270350, en la anotación No. 1 el día 21 de enero de 2013, por lo tanto, dicha sentencia cumple con el requisito del debido registro.

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 día 05 de agosto de 1994, la Sentencia S/N del 26 de noviembre de 2012 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena (Bolívar), se registró posterior a la entrada en vigor de la referida ley, por lo tanto, se concluye que, en el caso concreto, no se 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 de los títulos que se aportaron u obtuvieron en el plenario, se observa que los mismos refieren a la existencia de tradiciones posteriores al 05 de agosto de 1974 (Escrituras Públicas No. 570 del 2013-04-10 de la Notaria Cuarta de Cartagena, Bolívar), requisito que no se cumple tampoco en el título más antiguo que señala el folio en estudio, esto es la Sentencia S/N del 26 de noviembre de 2012 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena (Bolívar), por lo cual se tienen sólidos indicios de tratarse de un predio baldío.

4. En donde consten tradiciones de dominio:

Revisada la anotación donde se muestra la inscripción de la Sentencia S/N del 26 de noviembre de 2012, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena (Bolívar), esta refiere a una demanda ordinaria de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, a favor de Hernán Cristóbal Angulo identificado con CC 9.088.546, Julio Dagoberto Marrugo CC 15.239.959, Ismael Julio Pereira identificado con cedula de ciudadanía 9.062.882, Agustín Murillo Jiménez CC 6.632.568 y Urbino Jiménez Murillo CC 3.801.524.

En consecuencia, de lo anterior, es pertinente concluir que, Sentencia S/N del 26 de noviembre de 2012 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena (Bolívar), analizada previamente no corresponde a la protocolización de un negocio jurídico que transfiere un derecho real de dominio, sobre el predio denominado "**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU**", identificado con FMI No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar, por el contrario, se evidencia que el precitado título, como primer antecedente de registro, no cumple con la totalidad de los requisitos legales establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, toda vez que, no constituye una transferencia del derecho real de dominio, de manera que, por sí sola no demuestra propiedad privada sobre el predio en estudio.

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

Por este 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 “**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU**”, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar, identificado con FMI **060-270350**, sea considerado de naturaleza privada, o por el contrario reafirmando la presunción de baldío de la Nación.

VIII. CONCLUSIONES DEL CASO.

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 “**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**.

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 por el artículo 32 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Unidad Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras – ANT considera que, frente a las diligencias propias de clarificación, y de conformidad con las recomendaciones del Informe Técnico Jurídico Preliminar, 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 “**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en el jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar, como quiera que es necesario agotar el asunto agrario para definir la naturaleza jurídica del referido inmueble.

En mérito de lo expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Unidad Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras – ANT

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR LA APERTURA E INICIO A LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU**" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

agrario de clarificación de la propiedad, adelantado sobre el predio denominado "**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU**", identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en la jurisdicción del municipio de Cartagena en el departamento de Bolívar, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR esta providencia a los interesados o afectados, así como a los presuntos titulares de derechos reales o a sus apoderados, previa presentación de poder, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 y 33 del anexo técnico, numeral 7 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 contenido de la presente resolución a la Procuraduría Judicial Ambiental y Agraria de Cartagena, de conformidad las reglas el 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).

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

ARTÍCULO QUINTO: OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, para que proceda a inscribir y/o registrar el presente acto administrativo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-270350 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 SEXTO: SOLICITAR a la Unidad de Restitución de Tierras informe a esta entidad si el predio denominado "**LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS, TRANSVERSAL A BARU**" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350** ubicado en la jurisdicción del municipio de Cartagena en el departamento de Bolívar, 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 SEPTIMO: 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 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTICULO OCTAVO: 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 la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“LOTE 2 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS TRANSVERSAL A BARU”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-270350**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento del Bolívar.

902 de 2017 y en concordancia con en el parágrafo del artículo 32 del anexo técnico de la Resolución de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Santa Marta, a los 2024-01-31

MARIA MONICA MEJIA ZULUAGA

Experto (E) Código G3 Grado 5 De La Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras
Unidad Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras – ANT

Proyecto: Roberto José Suarez Galván – Abogado Contratista SPA y GJ - UGT Caribe
Reviso: Yolemyns Adriana Goenaga Martínez - Abogada Contratista - Revisora SPA y GJ – UGT Caribe
Aprobó: Antonio David Royet Díaz – Líder Equipo Subdirección de Procesos Agrarios – UGT Caribe