



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCION No. *202477004665206* DEL 2024-06-27

“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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el 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 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

“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 “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

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 202461002567826 del 15 de abril de 2024, se nombró con carácter ordinario a **ISIS MARGARITA NAVARRO CERA**, como Experto Código G3 Grado 05, perteneciente a la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras.

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	SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1
FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	060-16593
DEPARTAMENTO	BOLIVAR
MUNICIPIO	CARTAGENA
VEREDA	CARTAGENA
CÉDULA CATASTRAL	13-001-00-01-00-00-0002-0273-0-00-00-0000
ÁREA	2 ha + 7641 m ²
MATRIZ	NO REGISTRA
SEGREGADOS	060-273746, 060-273748, 060-273747
EXPEDIENTE	202332003400205248E

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar, del plano predial que identifica gráficamente los predios con su correspondiente información de número predial en la zona próxima al predio objeto de 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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

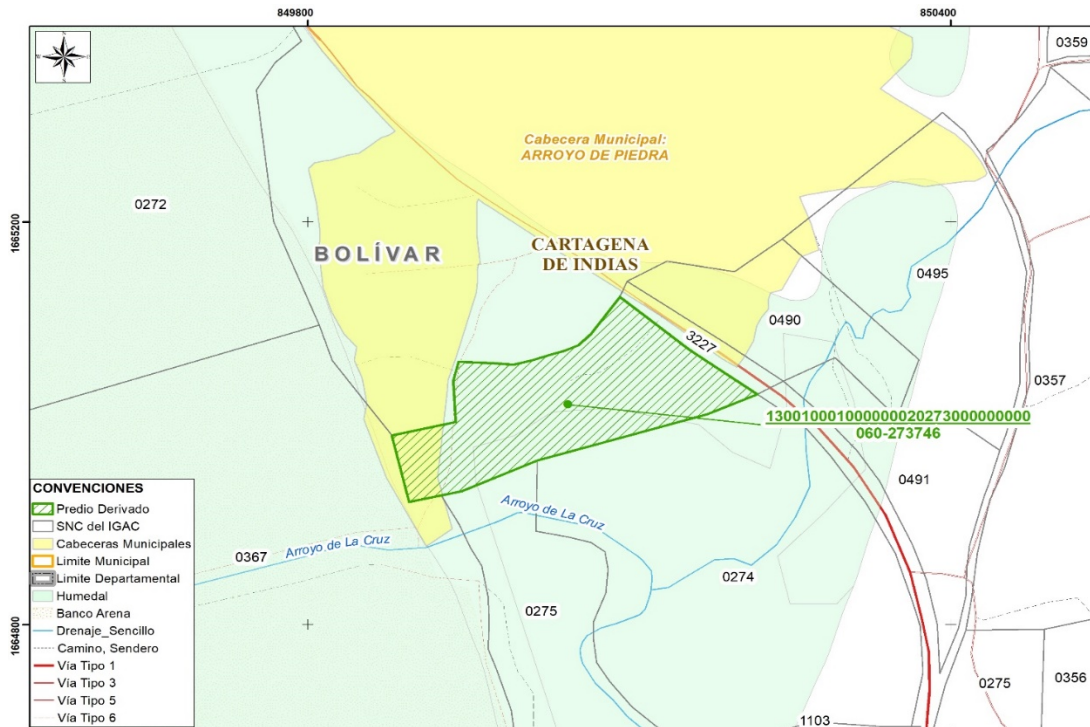


Ilustración 1. Plano de delimitación espacial del predio objeto de estudio

Fuente: GDB catastral IGAC vigencia 2017-11 con información alfanumérica del Gestor Catastral MIDAS. Fecha consulta: 04/06/2024

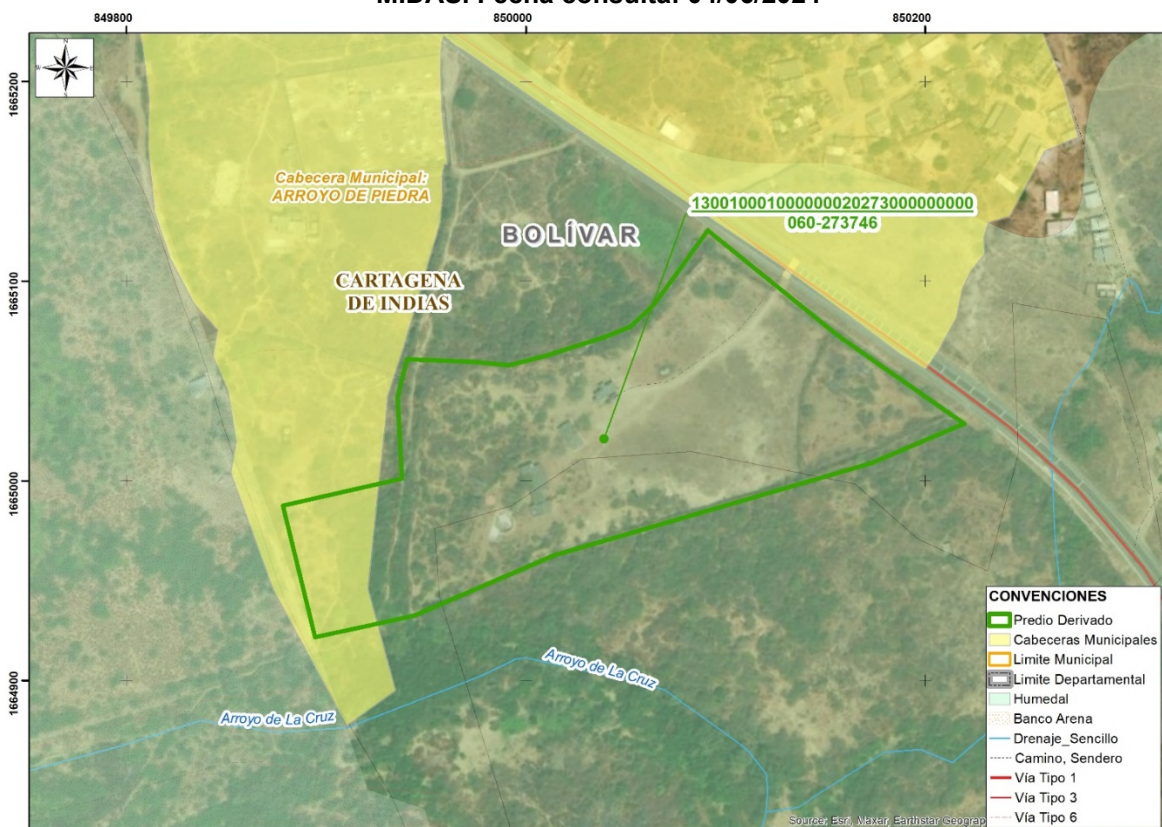


Ilustración 2. Imagen satelital zona de estudio – Fuente: Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community con fecha de 2019/03/15 Fecha consulta: 04/06/2024.

III. ANTECEDENTES

“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 “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

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. **060-16593**, correspondiente al predio denominado “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**”, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar.

De acuerdo a lo anterior, el Equipo Jurídico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica – UGT Caribe realizó el Informe técnico jurídico preliminar – ITJP, de fecha 17 de junio de 2024, respecto del predio denominado “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, 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.

En virtud de lo anterior, la Unidad de Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras – ANT-, toda vez que, de manera preliminar no se logró determinar con certeza la naturaleza jurídica del predio, ya que no se observaron antecedentes registrales de derecho de dominio.

Así las cosas y con base en la información recopilada, la Unidad de Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras elaboró Informe Técnico Jurídico Preliminar (ITJP) de fecha 17 de junio de 2024, el cual contiene toda la información detallada del inmueble recabada a lo largo del presente asunto agrario, junto con un análisis de dicha información, lo que permitió determinar que existe mérito para expedir el acto administrativo de apertura e inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, con el objeto definir la naturaleza jurídica del inmueble rural “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar, como se expondrá más adelante.

I. 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 “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en la jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar:

- Informe Técnico Jurídico Preliminar, elaborado por la Unidad de Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras, de fecha 17 de junio de 2024.

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

“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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

- a) Con radicado de salida ANT No. 20171000088381 del 27 de marzo de 2017, al Instituto Colombiano Agustín Codazzi (IGAC), se solicitó información documental y probatoria, sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-16593 en el departamento de Bolívar en atención a lo expuesto en la Sentencia T 488 de 2014.
- b) Con radicado de salida ANT No. 20173200213991 del 22 de mayo de 2017, a la superintendente de Notariado y registro, se solicitó información documental y probatoria, sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-16593 en el departamento de Bolívar en atención a lo expuesto en la Sentencia T 488 de 2014.
- c) A través de oficio con radicado de salida ANT No. 20183200059521 del 12 de febrero de 2018 se solicitó por segunda vez, copia de los folios de matrícula a la superintendencia de notariado y registro, sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-16593 en el departamento de Bolívar en atención a lo expuesto en la Sentencia T 488 de 2014.
- d) A través de oficio con radicado de salida ANT No. 202377010178651 del 30 de agosto de 2023, se realiza la solicitud información documental y probatoria al Gestor Catastral del Distrito cultural de Cartagena, el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-16593 en el departamento de Bolívar en atención a lo expuesto en la Sentencia T 488 de 2014.
- e) A través de oficio con radicado de salida ANT No. 202377010179011 del 30 de agosto de 2018 se solicitó información documental y probatoria al Registrador(a) Instrumentos Públicos Cartagena sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-16593
- f) Se anexa al expediente como documento probatorio consulta del predio 060-16593, y sus derivados 060-273746 / 060-273748 / 060-273747, obtenidos mediante la herramienta VUR avalada por la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR

a) Del estudio jurídico del caso, a partir de la revisión del folio de matrícula inmobiliaria No. 060-16593 predio denominado “SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”.

El predio objeto de estudio, una vez consultado en la plataforma VUR, de dirección “SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1” y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 060-16593, se encuentra ACTIVO, se ubica en el municipio de Cartagena, en el departamento Bolívar; se identifica como rural, la matricula anteriormente mencionada no cuenta con un folio matriz, cuenta con tres predios segregados 060-273746, 060-273748, 060-273747 y, no posee información registral en las complementaciones, cuenta con dos salvedades. No cuenta con gravámenes ni limitaciones y como medida cautelar se encuentra en la quinta anotación, demanda en proceso de pertenencia de 05 de diciembre de 2015 llevada en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cartagena, y en la sexta anotación, demanda en proceso ordinario en proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del 5 de febrero de 2008, suscriptor el Juzgado Octavo civil del circuito de Cartagena de Indias. El predio objeto de análisis registra un área de terreno de 2 ha + 7641 m²

El primer asiento registral, se encuentra inscrito en la fecha 20 de septiembre de 1965 bajo especificación 601 y obedece a una posesión de protocolización, realizada mediante escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena, a favor del señor Lázaro Núñez Herrera.

El segundo asiento registral se encuentra inscrito en la fecha 17 de febrero de 1978, bajo especificación 999 y obedece a una aclaratoria de linderos realizado mediante Escritura 1255 del 03 de septiembre de 1976, suscrita en la Notaria Segunda De Cartagena del Chaira, a favor de Lazaro Núñez Herrera.

El tercer asiento registral se encuentra inscrito en la fecha 17 de febrero de 1978, bajo especificación 999 y obedece a un desenglobe, realizada mediante Escritura 1255 del 03 de septiembre de 1976, suscrita en la Notaria Segunda De Cartagena de Indias, a favor del señor Lázaro Núñez Herrera.

“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 “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

El cuarto asiento registral se encuentra inscrito en la fecha de 17 de febrero de 1978, bajo especificación 101 y obedece a una compraventa, realizado mediante Escritura 1255 del 03 de septiembre de 1976, suscrita en la Notaria Segunda De Cartagena de Indias, a favor del señor Rascovsky Rascovsky Abraham.

El quinto asiento registral del predio objeto de estudio, se encuentra inscrito el 24 de enero de 2006, la cual corresponde a una medida cautelar sobre demanda en proceso de pertenencia de 05 de diciembre de 2015 llevada en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cartagena de Indias, a favor de personas indeterminadas.

El sexto asiento registral se encuentra inscrito en la fecha 10 de marzo de 2008, bajo especificación 0468 y obedece a oficio 192 sobre demanda en proceso ordinario en proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del 05 de febrero de 2008, suscriptor el Juzgado Octavo civil del circuito de Cartagena de Indias, a favor de personas indeterminadas.

El séptimo asiento registral se encuentra inscrito en la fecha 06 de mayo de 2013, bajo especificación 0131 y obedece a una declaración judicial de pertenencia se divide en dos lotes según decisión del tribunal superior del distrito judicial de Cartagena - sala de decisión civil – familia, del 11 de diciembre de 2012, a favor de Rascovsky R Abraham.

FOLIOS DERIVADOS

FMI 060-273746: Del estudio del folio de matrícula inmobiliaria, tenemos que apertura el 26 de junio de 2013, se encuentra actualmente activo, cuenta con dos anotaciones, tiene tres salvedades, no cuenta con medidas cautelares, gravámenes ni limitaciones, no cuenta con predios derivados, cuenta con un área de 27.641.49 mts; indica que es un predio rural y de dirección “CORREGIMIENTO ARROYO DE PIEDRA LOTE A” actualmente no ha sido objeto de adjudicación por parte del Estado y tampoco cuenta con trámites en curso.

FMI 060-273748: Del estudio del folio de matrícula inmobiliaria tenemos, que apertura el 26 de junio de 2013, se encuentra actualmente activo, cuenta con dos anotaciones, cuenta con cuatro salvedades, no cuenta con medidas cautelares, gravámenes ni limitaciones, no cuenta con predios derivados, tiene un área de 8.615 m2; indica que es de tipo rural y se denomina “CORREGIMIENTO ARROYO DE PIEDRA LOTE C”, actualmente no ha sido objeto de adjudicación por parte del Estado y tampoco cuenta con trámites en curso.

FMI 060-273747: Del estudio del folio de matrícula inmobiliaria tenemos, que se apertura el 26 de junio de 2013 , encuentra actualmente activo, cuenta con una anotación, tiene una salvedad, no cuenta con medidas cautelares, gravámenes ni limitaciones, no cuenta con predios derivados, cuenta con área de 4.278.85 m2, indica que es de tipo rural y se denomina “VI AL MAR A AMBOS LADOS DE LA VIA ES DECIR DERECHA E IZQUIERDA INCLUIDA LA CARRETERA LT B CORRG DE ARROLLO DE PIEDRA LOCALIZADO EN EL ANILLO VIAL EN LA” actualmente no ha sido objeto de adjudicación por parte del Estado y tampoco cuenta con trámites en curso.

4.10.4. DEL ANÁLISIS DE COLINDANCIAS DEL INMUEBLE “SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”

Con base en lo expuesto y ante la falta de antecedentes de tradición adicionales, se hace necesario ampliar el análisis jurídico de los títulos identificados en los predios colindantes del predio objeto de estudio, con el fin de obtener información adicional que permita determinar la naturaleza jurídica del predio analizado, como se realizara de forma explícita posteriormente.

“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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

Norte	CABECERA MUNICIPAL DE ARROYO PIEDRA						
Este	13-001-00-01-00-00-0002-3227-0-00-00-0000	Viviano	060-29 0484	No Registra	No Registra	2 ha + 2527 m ²	
sur		Lote #2 (Carretera Panamericana)	060-26 9074	No Registra	No Registra	7 ha + 0448 m ²	
Sur	13-001-00-01-00-00-0002-0275-0-00-00-0000	Finca La Playa	060-00 100110	No Registra	No Registra	237 ha + 3179 m ²	
Oeste	13-001-00-01-00-00-0002-0367-0-00-00-0000	Don Urbano	060-00 44651-8	No Registra	No Registra		

- **AL NORTE** Cabecera Municipal de Arroyo de Piedra
- **AL ESTE** Colinda con el predio identificado con No. Predial 13-001-00-01-00-00-0002-3227-0-00-00-0000, de dirección “VIVIANO” según IGAC, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **060-269084** aperturado, el 26 de diciembre de 2012 se observa que se encuentra ACTIVO, señala como nombre del inmueble KR 78 B LT 1 LT RESULTANTE DE LA DIVISION MATERIAL DEL LT 4 MZ H NOMENCLATURA ACTUAL 43 31, de tipo rural, refiere folio matriz 060- 34680, no cuenta con folios derivados, no tiene salvedades y tiene una complementación, se inscribe en su primera anotación división material mediante la escritura 1754 del 2011-06-07 notaria tercera de Cartagena de indias, como presunto propietario señala a ROSADO DE GOMEZ AURA ROSA. Indica un con área de 2 ha.
- **AL SUR** Colinda con el predio de dirección “ Lote #2 (Carretera Panamericana)” según IGAC, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **060-269074** aperturado, el 26 de diciembre de 2012 se observa que se encuentra ACTIVO, señala como nombre del inmueble “CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL”, de tipo rural, refiere folio matriz 060- 44651, no cuenta con folios derivados, tiene una salvedad y no tiene complementaciones se inscribe en su primera anotación sentencia de declaración judicial de pertenencia de fecha 26 de septiembre de 2012 , como presunto propietario señala a INVERSION NACIONAL INMOBILIARIA SAS. Indica un con área de 7 ha + 0448 m2 según IGAC.
- **AL SUR** Colinda con el predio identificado con No. Predial 13-001-00-01-00-00-0002-0275-0-00-00-0000 de dirección “FINCA LA PLAYA” según IGAC, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **060-00100110**, aperturado el 24 de mayo de 1989, se observa que se encuentra ACTIVO, señala como nombre del inmueble “ FI LA PLAYA EN ARROYO DE PIEDRA AREA 209 91 HTS” de tipo rural, refiere folio matriz, cuenta con los folios derivados 060-179660, 060-179659,060-179658,060-179657,060-179656 tiene una salvedad y así mismo cuenta con una complementación se inscribe en su primera anotación escritura 1512 del 09 de mayo de 1985, correspondiente a un desenglobe, como presunto propietario señala a MADSEN TRADE INC LTD, indica un con área de 237 ha + 3179 m² según IGAC.
- **AL OESTE** Colinda con el predio identificado con No. Predial

“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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

13-001-00-01-00-00-0002-0367-0-00-00-0000, de dirección “DON URBANO” según IGAC identificado con folio de matrícula inmobiliaria, 060-0044651-8, aperturado el 20 de agosto de 1982, señala con nombre del inmueble LT DENOMINADO VIVIANO EN CASERIO DE PUNTA CANOA”, de tipo urbano, refiere el folio matriz 060-24290, cuenta con los siguientes predios segregados 060-13955, 060-187820, 060-187819, 060-187818, 060-187817, 060-187816, 060-187815, 060-187821, 060-112851, 060-214201, 060-263695, 060-275772, 060-294488, 060-290484, 060-295358, 060-311812, 060-313917, 060-342983, 060-323023, 060-339453, 060-363503, 060-377532 tiene 55 anotaciones y una complementación, se inscribe en su primera anotación, como presunto propietario señala a ALFREDO EDUARDO PINEDA GHISAYS, Indica un con área de 3 ha, según IGAC.

En virtud de lo anterior, se tiene que, el predio objeto de estudio nace a la vida jurídica con la posesión de protocolización, realizada mediante escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena es la fuente principal de estudio del predio por no contar el mismo con anotaciones registrales anteriores a la citada escritura que posibiliten de alguna forma obtener información traslativa de dominio adicional o precedente, por tanto, se aduce que el predio es de naturaleza pública, esto en razón de que el predio no ha salido del dominio del Estado en obediencia del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Así las cosas, revisado y analizado el folio 060-16593, como ya se mencionó anteriormente, en su primera anotación se observó que proviene de una posesión de protocolización, realizada mediante escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena, el cual entrega una presunta propiedad al señor Lázaro Núñez Herrera.

Por lo anterior, y a la luz de los planteamientos realizados en párrafos anteriores, nos encontramos frente a un predio de naturaleza baldía, que no ha salido del dominio del Estado, que carece de título originario y no puede abordarse como propiedad privada dentro de fórmula transaccional, por lo cual no puede tratarse en las dos únicas formas de acreditar propiedad privada en Colombia y asimismo viola la génesis y objetivo primordial de los bienes baldíos que es permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella con el fin de mejorar las condiciones de vida de los campesinos. Por último, la citada compra venta se evidencia como una adjudicación irregular mediante una protocolización que es considerada falsa tradición, ya que no transfiere un derecho real de dominio y que omite los objetivos finales de la reforma agraria.

b) Del análisis técnico del caso, a partir de la revisión de los aspectos catastrales y de ubicación del predio “SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1” FMI No. 060-16593.

De acuerdo con el informe técnico jurídico preliminar de fecha 22 de febrero de 2024, del análisis del FMI No. **060-16593** se concluye:

- Por lo expuesto, es posible afirmar que 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 del anexo técnico de la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Unidad de Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras considera que es procedente la apertura e inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único en lo que respecta al asunto agrario de clarificación de la propiedad, enfocada a determinar la naturaleza jurídica del predio denominado **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en jurisdicción del municipio de CARTAGENA, departamento de Bolívar.
- Lo anterior, toda vez que a pesar de la documentación se hace necesario que en la actuación administrativa se validen los elementos para establecer su naturaleza jurídica baldía o privada. Así mismo, los títulos traslativos de dominio surgidos de aquellos

“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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

repartimientos, no se encuentran debidamente registrados en la tradición del predio objeto de clarificación, conforme a la exigencia dispuesta por la segunda parte del inciso tercero del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Título objeto de estudio: El artículo 48 de la Ley 160 de 1994 establece que para probar propiedad privada en Colombia cuando no se cuenta con un título originario, es decir, con un acto emanado por la autoridad competente para adjudicar las tierras baldías de la Nación, se debe demostrar la existencia de tradiciones de dominio que deben ser acreditadas a través de títulos debidamente inscritos, esto es, ajustados a los principios rectores del derecho registral, que corresponden a que nadie puede transferir más derechos de los que tiene y al respeto por los derechos adquiridos con base en la legislación preexistente.

Los títulos para acreditar la titularidad sobre un determinado terreno deben ser otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, y sus tradiciones de dominio deben constar por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, esto es, cadenas de dominio registradas antes del 5 de agosto de 1974.

De acuerdo a lo anterior y revisado el contenido de la primera anotación, proviene de una posesión de protocolización, realizada mediante escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena, el cual entrega una presunta propiedad al señor Lázaro Núñez Herrera. De tal manera que la referida protocolización no constituye en sí misma un acto que transfiere un derecho real de dominio, a la luz de la Sentencia T-488 del 2014. Mas adelante en la séptima anotación se observa Sentencia de declaración judicial de pertenencia proferida por el tribunal superior del distrito judicial de Cartagena - sala de decisión civil – familia, de fecha 11 de diciembre de 2012, en la que se otorga el derecho de dominio a Rascovsky R Abraham.

En consecuencia, se puede concluir que dicha protocolización, realizada mediante escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena, y analizada previamente no corresponde a la protocolización de un negocio jurídico que transfiere un derecho real de dominio, sobre el predio denominado **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, 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 mismo analizando la Sentencia de declaración judicial de pertenencia proferida por el tribunal superior del distrito judicial de Cartagena - sala de decisión civil - familia. Del 11 de diciembre de 2012, inscrita en la séptima anotación, esta no constituye en sí misma un acto que transfiere un derecho real de dominio a la luz de la sentencia T-488 del 2014.

Bajo este diagnóstico, es pertinente concluir que, los antecedentes registrales descritos previamente no son suficientes para acreditar propiedad privada sobre el predio denominado **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, con número predial nacional 13-001-00-01-00-00-0002-0273-0-00-00-0000, ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar, pues no cumplen con la totalidad de los requisitos legales establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO PREDIO “SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1” FMI No. 060-16593,

Luego de analizar las anotaciones de tradición inscritas y previamente descritas respecto al folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, es necesario corroborar si se cumplen las exigencias definidas por la ley agraria para acreditar propiedad privada y, por ende, concluir que salió del

“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 “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

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 de protocolización de posesión, realizada mediante escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena, fue debidamente inscrita en el sistema registral 20 de septiembre de 1965, y en el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, en la anotación primera, el día 10 de agosto de 2011, por lo tanto, dicha documento cumple con el requisito del debido registro.

Así mismo analizando la Sentencia de declaración judicial de pertenencia proferida por el tribunal superior del distrito judicial de Cartagena - sala de decisión civil - familia. Del 11 de diciembre de 2012, debidamente inscrita el sistema registral en la séptima anotación el 06 de mayo de 2012, esta no constituye en sí misma un acto que transfiere un derecho real de dominio.

2. 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 una falsa tradición antes del 05 de agosto de 1974, requisito que se cumple, toda vez que, el título más antiguo que señala el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, es la escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena.

Sin embargo, muy a pesar de que existe una Sentencia de declaración judicial de pertenencia proferida por el tribunal superior del distrito judicial de Cartagena - sala de decisión civil - familia. Del 11 de diciembre de 2012, no constituye en sí misma un acto que transfiere un derecho real de dominio, a la luz de lo señalado la Sentencia T-488 del 2014, esto es la imposibilidad jurídica de adquirir por medio de la prescripción el dominio sobre tierras de la Nación, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

3. En donde consten tradiciones de dominio:

Una vez revisado el folio de matrícula inmobiliaria perteneciente al predio objeto de estudio, en particular la anotación primera, se encuentra registrada una protocolización de posesión, mediante la escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena

Bajo este supuesto, y una vez analizada la anotación existente en el folio, no se puede acreditar aún la existencia de pleno dominio consolidado sobre la extensión de terreno del predio denominado “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en la vereda Cartagena, en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar, ya que, si bien es cierto existe un título inscrito, en este caso protocolización de posesión, mediante la escritura 802 de fecha 03 de septiembre de 1965, suscrita en la Notaria tercera de Cartagena, de esta anotación en el registro no puede colegirse con grado de certeza la adquisición del derecho real de dominio y por lo tanto, no es suficiente para acreditar propiedad privada bajo la fórmula transaccional prescrita en el inciso Quinto del artículo 48 de la Ley 160 de 1994. En cuanto a la séptima anotación del folio de matrícula objeto de estudio, analizada la Sentencia de declaración judicial de pertenencia proferida por el tribunal superior del distrito judicial de Cartagena - sala de decisión civil - familia. Del 11 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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

diciembre de 2012, esta se encuentra inscrita, pero, no es suficiente para acreditar propiedad privada bajo la fórmula transaccional prescrita en el inciso Quinto del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, al ser proferida con posterioridad al 5 de agosto de 1974

En lo que respecta a la aplicación de la fórmula transaccional, esto es a la acreditación de propiedad mediante la comprobación de títulos traslaticios de dominio debidamente registrados por un término no menor a la prescripción extraordinaria al momento de entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994, esto es 5 de agosto de 1974.

Ahora bien, en la búsqueda de establecer el dominio consolidado sobre un terreno, vinculado con títulos históricos no identificados en los registros públicos actuales de catastro y registro, se hace necesario iniciar la actuación agraria respectiva para, de un lado, validar la existencia y eficacia del título histórico como soporte del derecho de propiedad sobre esta parcialidad territorial, y del otro, incorporar dicho título a la historia traditicia del predio objeto de estudio, en cumplimiento de la obligación de la autoridad de tierras de pronunciarse con suficiencia sobre la naturaleza jurídica pública baldía o particular, y en especial, a la obligación de contribución al saneamiento de la propiedad privada en el país.

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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”**, ubicado en la, municipio de CARTAGENA, departamento de Bolívar, identificado con FMI **060-16593**, salió o no del dominio de la Nación.

IV. 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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**.

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 Quinto del artículo 28 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, 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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria

“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 “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

No. **060-16593**, ubicado en la vereda Cartagena, municipio de Cartagena en el 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 de 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 agrario de clarificación de la propiedad, adelantado sobre el predio denominado “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, 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 QUINTO: NOTIFICAR esta providencia a los interesados o afectados, así como a los presuntos titulares de derechos reales, el señor RASCOVSKY R ABRAHAM o 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 Quinto del artículo 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el contenido de la presente resolución a la Procuraduría 8 Judicial II para Asuntos Ambientales, Minero energéticos y Agrarios de Bolívar, 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**, para que proceda a **inscribir y/o registrar** el presente acto administrativo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16593 y sus derivados** 060-273746, 060-273748, 060-273747, 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 “**SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1**” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en la vereda CARTAGENA, y sus derivados 060-273746, 060-273748, 060-273747 jurisdicción del municipio de Cartagena en el departamento de Bolívar, si se encuentran asociados a alguna solicitud de restitución de tierras o si cuenta con algún tipo de solicitud de protección en el Registro Único de Predios y



“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 **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar”

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: SOLICITAR Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC la conformación predial que permita delimitar área y límites específicos del predio denominado **“SIN DIRECCION ARROYO DE PIEDRA LT 1”** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-16593**, ubicado en la vereda Cartagena, enviar información de sus derivados 060-273746, 060-273748, 060-273747 jurisdicción del municipio de Cartagena en el departamento de Bolívar, en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

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

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

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Santa Marta D.T.C.H., el 2024-06-27


ISIS MARGARITA NAVARRO CERA
Experto Código G3 Grado 5
Líder UGT Caribe

Unidad Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras – ANT

Proyectó: Ella Lorena Romero Zubiria - Abogada Contratista SPA y GJ – UGT Caribe
Revisó: 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