Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCION No. *202477006173976* DEL 2024-12-05

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del 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.

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, 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.

Cabe resaltar que, mediante Resolución No. **202461005185846** del 8 de agosto de 2024, se realiza nombramiento a **DAMIAN ALFONSO MARAÑON ROMERO**, 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	"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL"
FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	060-269074
DEPARTAMENTO	BOLÍVAR
MUNICIPIO	CARTAGENA DE INDIAS
VEREDA	CARTAGENA (VUR)
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	13-001-00-01-00-00-0002-0274-0-00-00-0000
ÁREA	7 ha + 448,34 m^2
MATRIZ	060-16594
SEGREGADOS	NO REGISTRA
EXPEDIENTE	202332003400205243E

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 27 de noviembre de 2024, el cual muestra la ubicación completa del predio objeto de estudio con Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) No. **060-269074.**

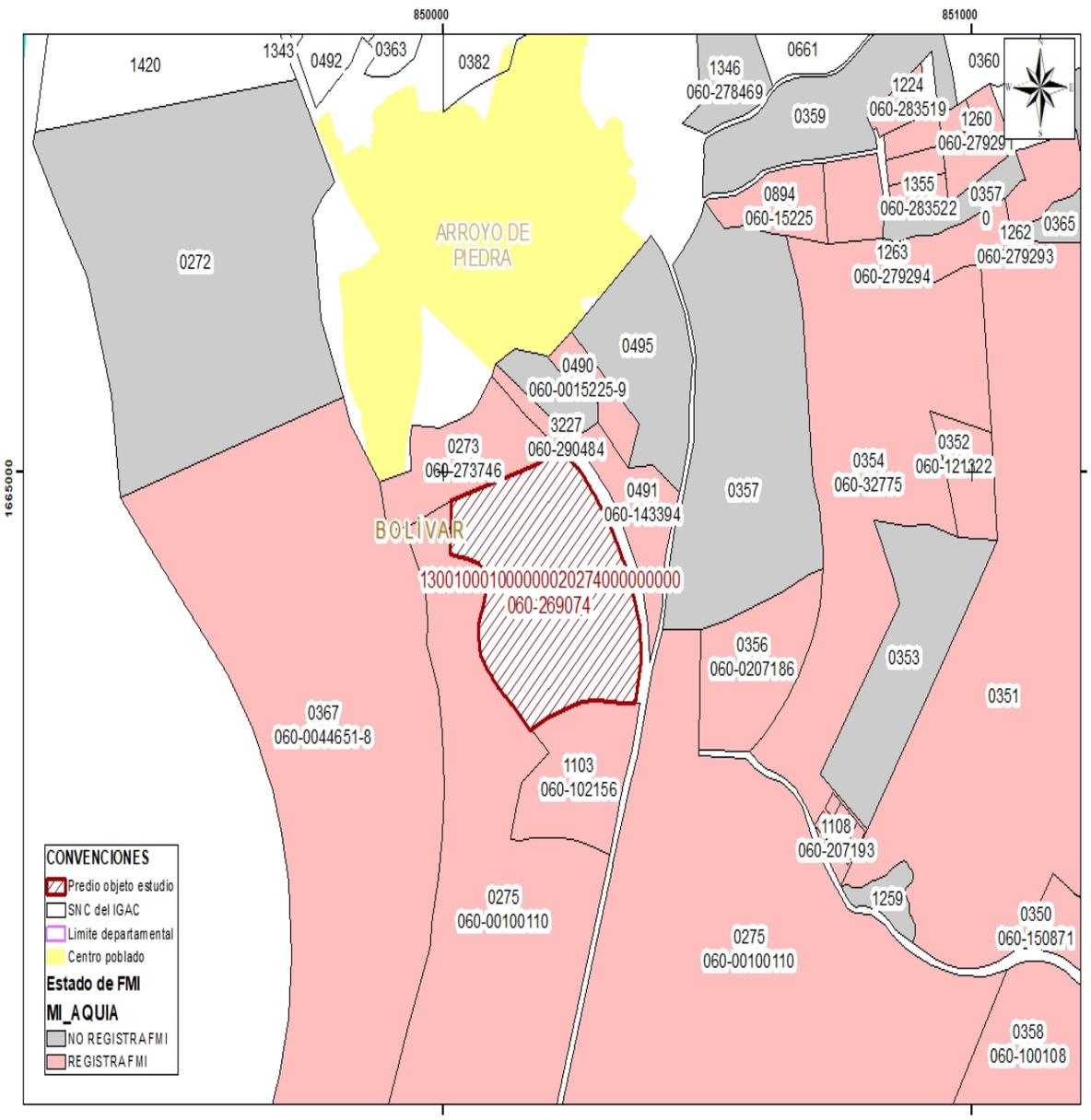

Ilustración 1. Plano Registral de la zona
Fuente: ITJP de fecha 27/11/2024 ANT.

III. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL:

A continuación, se relacionarán los antecedentes relevantes dentro de la presente actuación administrativa, en el marco del Procedimiento Único tendiente a la Clarificación de la Propiedad frente al terreno conocido como **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL"** (según SNR), ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

Con base en el fundamento del artículo 48 de la Ley 160 de 2014 y en cumplimiento de la Sentencia T-488 de fecha 9 de julio de 2014, la Corte Constitucional ordenó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), hoy Agencia Nacional de Tierras (ANT), en su calidad de Entidad encargada de administrar las tierras baldías de la Nación en nombre del Estado, desarrollar un plan nacional de clarificación de todos los bienes baldíos de la Nación dispuestos a lo largo y ancho del país, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado, razón por la que, además, requirió a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, un consolidado de los predios presuntamente baldíos que probablemente hayan sido adjudicados irregularmente a través de procesos de pertenencia por jueces de la República, informe dentro del cual se relacionó el Folio No. **060-269074**.

Por medio del radicado ANT No. **20171000088381** del 27 de marzo de 2017, la Dirección de Gestión Jurídica le solicitó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, la remisión de análisis de cruce de bases de datos de Autos No. 040 de 2017 y No. 022 de 2016 de acuerdo con las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-488 de 2014. Así mismo, mediante radicado ANT No. **20173200213991** del 22 de mayo de 2017, se solicitó a la Superintendencia de Notariado y Registro, soportes documentales de base de datos entregada con ocasión de las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-488 de 2014.

Cabe mencionar, que la Agencia en cabeza del Director General, dispuso mediante la Resolución **20221000298926** del primero (01) de diciembre de 2022, delegar a los servidores públicos del Nivel Asesor Experto Código G3 Grado 05, de las Unidades de gestión Territorial – UGT adelantar los Procesos Agrarios de Clarificación de la Propiedad, a fin de establecer la procedencia o no de iniciar las actuaciones administrativas contempladas el Decreto Ley 902 de 2017, más concretamente en los artículos 65 y 67.

Así las cosas, se trasladaron a la Unidad de Gestión Territorial -UGT- Caribe, por medio de Memorando Interno No. **20233200117083** de fecha 24 de abril de 2023, ciento veintiocho (128) expedientes digitales correspondientes a Procesos Administrativos Especiales Agrarios de Clarificación de la Propiedad, incluido el predio objeto de estudio, con el fin que esta dependencia continuara con el trámite administrativo.

De conformidad con lo anterior y en aras de dar impulso a las diligencias tendientes a clarificar la situación jurídica del inmueble rural **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL"**, esta Unidad procedió a oficiar a diferentes entidades, con el fin de incorporar la documentación pertinente y faltante, que permitiera avanzar en el estudio de clarificación, tales como escrituras públicas, fichas de conformación predial, certificado del uso del suelo, entre otros, que permitirán concluir el inicio o no inicio de la Fase Administrativa del Procedimiento Único, en relación con el predio objeto de estudio.

En ese orden de ideas, y de conformidad con la información recolectada a lo largo de la actuación administrativa, se emitió el Informe Técnico Jurídico Preliminar (ITJP) de fecha 27 de noviembre de 2024, respecto del inmueble **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074**, y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594,** ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, 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.

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

IV. INFORMACIÓN TÉCNICO-JURÍDICA RECAUDADA A LO LARGO DE LA ACTUACIÓN.

Durante las actuaciones surtidas en el marco del asunto agrario de clarificación establecido en el Procedimiento Único conforme las disposiciones del Decreto Ley 902 de 2017, se aportaron y solicitaron de oficio a diferentes entidades, los soportes documentales y títulos necesarios para el análisis pertinente, los cuales son piezas fundamentales para determinar la procedencia del inicio o no de la fase administrativa del Procedimiento Único, en relación con el predio denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL"** identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** ubicado en la Jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

Por lo tanto, el acervo documental que obra en el expediente en esta etapa procesal es el siguiente:

a) Solicitud certificado uso del suelo a través de radicado de salida No. **202377015204701** del 10 de noviembre de 2023 a la Alcaldía del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

b) Solicitud de certificados especiales de antecedentes registrales a través del radicado de salida No. **20237708810011** del 27 de junio de 2023 a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias.

c) Solicitudes de Fichas prediales a través de los radicados de salida No. **20237708811951** del 27 de junio de 2023 y radicado de salida No. **20237708823631** de 28 de junio de 2023, al Director de GO Catastral del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

d) Solicitud de copias de la Escritura Pública No. 802 del 03 de septiembre 1965 a través del radicado de salida No. **202377009556681** del 11 de agosto de 2023 a la Notaria Tercera de Cartagena (Bolívar).

e) Consulta Jurídica VUR del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074, 060-16594, 060-290484, 060-273746, 060-143394, 060-53432, 060-102156, 060-80777, 060-79693, 060-100110** y **060-44651** expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), de fecha 27 de noviembre de 2024.

f) Certificados de tradición y libertad de los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. **060-76756, 060-28542, 060-27615, 060-108112** y **060-16593** expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), de fecha 27 de noviembre de 2024.

g) Acta de incorporación que contiene:

- Copia del registro de la Escritura Pública No. 802 del 03 de septiembre 1965 de la Notaria Tercera de Cartagena (Bolívar) en el Libro 2°, Tomo 3, Página 34 diligencia # 1208.

- Copia de la Escritura Pública No. 1255 del 03 de septiembre de 1976 de la Notaría Segunda de Cartagena (Bolívar).

h) Acta de incorporación de la ficha catastral No. predial 13-001-00-01-00-00-0002-0274-0-00-00-0000.

a) Informe Técnico Jurídico Preliminar, elaborado por la Unidad de Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras, de fecha 27 de noviembre de 2024.

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

V. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TÉCNICAS DEL CASO

Con el fin de proferir una decisión administrativa ajustada a la realidad fáctica y jurídica del inmueble denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL"** (Según SNR), identificado con Folio Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074**, ubicado en Jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, esta Unidad procederá a referenciar algunas nociones jurídicas relacionadas con el Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad rural, con el propósito de atarlas al acervo documental y así, determinar si el predio objeto de estudio ha salido legítimamente del dominio de la Nación y, en consecuencia ostenta la naturaleza jurídica de ser un terreno de propiedad privada, o si por el contrario no ha salido de su patrimonio y conserva la calidad de bien baldío de la Nación.

A. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES DEL PROCEDIMIENTO DE CLARIFICACIÓN DE PROPIEDAD.

El artículo 58 de la Constitución Política de 1991 (Modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999), garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos por los particulares conforme a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados, pero a la par, consagra la prevalencia del interés público respecto del interés particular y dispone que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos reconocidos, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

En este sentido el artículo 58 (Modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999) consagró que:

> *Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles" (...).*
>
> *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad Pública e interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos reconocidos, el interés privado deberá ceder al interés público o social".*

Del mismo modo, el artículo 63 de la Carta Política consagra que, la propiedad estatal o la propiedad de la Nación sobre diversos bienes no es apropiable por los particulares, tales como los bienes de uso público, los Parques Nacionales Naturales y el patrimonio arqueológico de la Nación; o sobre diversos bienes fiscales adjudicables a los particulares tales como las tierras baldías de la Nación, a los cuales les asigna el carácter de imprescriptibles, inalienables e inembargables.

La norma citada señala:

> *"(…) Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardos, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables (…)".*

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

> *"(…) la Constitución Política de 1991 estableció dentro de los derechos, garantías y deberes (Título II Constitucional) la propiedad privada como derecho constitucional. Por consiguiente, las disposiciones constitucionales regulan y desarrollan lo atinente a este derecho y a todos aquellos derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, siempre entendiendo que el interés privado debe ceder ante el interés público o social.*

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

> *La propia Constitución señala que la propiedad privada debe cumplir una función social que implica obligaciones. Indica igualmente, la procedencia de la expropiación (Arts. 58 y 59), la promoción estatal del acceso a la propiedad (Art.60), la protección de la propiedad intelectual (Art. 61), la imposibilidad de variar el destino de las donaciones (Art. 62), la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de uso público (Art. 63) y la promoción del acceso progresivo a la propiedad de la tierra (Art. 64)."*

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

De allí que la Sentencia T-488 de fecha 9 de julio de 2014, la Corte Constitucional dispuso, "ORDENAR al Incoder, adoptar en el curso de los dos (2) meses siguientes a la notificación de esta providencia, si aún no lo ha hecho, un plan real y concreto, en el cual puedan identificarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en las cuales habrá de desarrollarse un proceso nacional de clarificación de todos los bienes baldíos de la nación dispuestos a lo largo y ancho del país. (…)", atendiendo a situaciones de apropiación irregular de terrenos presuntamente baldíos, que fueron adquiridos mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio a través de Procesos de Pertenencia, dentro de los cuales no fue vinculada la Autoridad de Tierras – Extinto INCODER, hoy ANT.

Dicha orden obedece a un análisis jurídico frente al dominio público y la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos de la Nación en donde este Alto Tribunal expuso que:

> *"Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, **los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil.** No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para "dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías. (…)*
>
> *En resumen, **la Constitución Política de 1991, la Corte Constitucional y la legislación agraria posterior han reivindicado la imprescriptibilidad de las tierras baldías, atendiendo los imperativos y valiosos objetivos que promueven el sistema de reforma y desarrollo rural, y que justifican un régimen diferenciado y focalizado en favor de los trabajadores del campo.**" ('Énfasis fuera del texto original).*

Al tenor de ello, la Corte requirió a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, "un informe consolidado a la fecha sobre los terrenos baldíos que posiblemente hayan sido adjudicados irregularmente a través de procesos de pertenencia, de acuerdo a la información suministrada por sus oficinas seccionales", con el propósito de contar con un universo de casos de intervención administrativa para el adelanto del Procedimiento Único referido en el Decreto Ley 902 de 2017 de dichas unidades registrales para el Proceso Clarificación de la Propiedad.

B. FUNDAMENTO LEGAL DE LA ACREDITACIÓN DE PROPIEDAD EN COLOMBIA

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".

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

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).*
>
> *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:

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

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 traslaticia 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.

En este orden, los actos jurídicos sujetos de registro que no acreditan propiedad privada, por ejemplo, la compraventa de mejoras, la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral, protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notarías sobre información de dominio y/o posesión, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a que se refiere la descripción seis (6) del parágrafo tercero del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 "Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones".

De igual forma, la Constitución Política de 1991, no cambió la naturaleza jurídica de los bienes baldíos, por el contrario en su artículo 102 señaló: "El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación", y el artículo 63 validó una vez más, que los bienes de uso público son inembargables puesto que la constitución explícitamente impide embargos, secuestros o cualquier medida de ejecución judicial tendiente a restringir el uso directo del bien, imprescriptibles porque son bienes no susceptibles de usucapión, e inalienables dado que son bienes que se encuentran fuera del comercio y no pueden ser materia de actos jurídicos que impliquen tradición o pérdida de la finalidad del bien.

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

En ese sentido, fue expedida la Ley 160 de 1994, disponiendo en su artículo 65 que; "La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslaticio de dominio otorgado por el Estado", en tanto que "Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa."

A su turno, las disposiciones legales que regulan el Procedimiento Único en lo referente a la Clarificación de la Propiedad, específicamente en el Art. 28 Numeral 2 de la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023"Por la cual se expide el Nuevo Reglamento Operativo de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad, el Proceso Único de Ordenamiento Social de la Propiedad y se dictan otras disposiciones", estableció entre otras que "(…) la carga de la prueba corresponde a los particulares, (…)", pero igualmente dejó la posibilidad que de oficio, la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, decrete o practique las pruebas que considere necesarias e igualmente corresponde a los particulares probar la fuerza mayor y el caso fortuito cuando fueren alegados.

En sentido genérico, la carga de la prueba no es un deber ni una obligación, sino una facultad que se puede o no ejercitar, por tanto, quien es titular de ese derecho, asume las consecuencias del comportamiento que observe a este respecto en el proceso. La carga de la prueba es entonces una norma de conducta para las partes, pues a éstas les corresponde probar; y es una regla de juicio que se aplica al momento de decidir.

C. DEL ESTUDIO JURÍDICO DEL CASO, A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 060-269074 PREDIO DENOMINADO "CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL", SU PREDIO MATRIZ CON FMI NO. 060-16594 Y TITULOS OBRANTES.

El predio objeto de estudio, se denomina **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL"**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria (FMI) No. **060-269074**, consultado en la SNR, señala que se encuentra ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, en el departamento Bolívar. Asimismo, se evidencia que se encuentra **ACTIVO**, señala como folio matriz **060-16594**, no cuenta con folios derivados, registra dos (02) anotaciones, sin salvedades y no posee complementaciones.

El primer asiento registral, tiene inscrita declaración judicial de pertenencia por medio de la Sentencia S/N del 26 de septiembre de 2012 en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena de Indias (Bolívar), registrada el día 19 de octubre de 2012, a favor del señor **JORGE LUIS HORTA OROZCO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8686563.

Seguidamente, en su anotación 02, registra compraventa por medio de la Escritura Pública No. 112 del 11 de diciembre de 2018 de la Notaria Única de Santa Catalina, registrada el día 25 de enero de 2019, a favor de **INVERSION NACIONAL INMOBILIARIA SAS**, con NIT. 9011873726, quien ostenta actualmente la calidad de presunto propietario.

En este orden de ideas, se evidencia que el primer asiento registral, es la Sentencia S/N del 26 de septiembre de 2012 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena de Indias (Bolívar), la cual fue solicitada por medio de radicado de ANT No. **202377009112271** de fecha 14 de julio de 2023, y del cual hasta la fecha no se evidencia respuesta al respecto.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el predio objeto de estudio, relaciona un predio matriz denominado "**SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA**" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594,** el análisis de la naturaleza jurídica del mismo debe realizarse desde la naturaleza que se pueda inferir de las anotaciones de su predio matriz y atendiendo al principio que en derecho indica que lo accesorio corre la suerte de lo principal, la naturaleza que se determine de la tradición del folio matriz afectara su segregado y los

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

segregados que de este se puedan derivar a futuro. Es así como consultado en la SNR, señala que se encuentra ubicado en el municipio de Cartagena, departamento de Bolívar. Asimismo, se evidencia que se encuentra **ACTIVO**, señala como segregado el FMI No. **060-269074**, registra ocho (08) anotaciones, una salvedad y no posee complementaciones.

En su primer asiento registral, señala la Escritura Pública No. 802 del 3 de septiembre de 1965 de la Notaria Tercera de Cartagena**,** registrada el día 20 de septiembre de 1965, con código **601 POSESION.PROTOCOLIZACION (FALSA TRADICION)**, la cual conforme a la Escritura Pública No. 1255 del 03 de septiembre de 1976 de la Notaría Segunda de Cartagena (Bolívar), se encuentra registrada en el Libro 2°, Tomo 3, Página 34 Diligencia # 1208. Consultado el respectivo Libro, indica que el señor **NUÑEZ HERRERA LAZARO**, por medio de la mencionada Escritura, protocoliza una información de testigos, adicionalmente no señala ningún antecedente registral anterior. Cabe resaltar que con el mismo instrumento también se asocian los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16592** y **060-16593**. Es importante destacar que la Escritura fue solicitada a la Notaría mediante radicado ANT No. **202377009556681** del 11 de agosto de 2023, sin embargo, a la fecha no se ha recibido respuesta de la entidad.

Es importante precisar que la Escritura anteriormente mencionada, hace referencia a un negocio jurídico que no transfiere, de manera completa, el dominio del predio y, por tanto, encaja dentro de la figura de la **FALSA TRADICION.** En relación con este fenómeno se tiene que, la Honorable Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3671-2019 del 11 de septiembre de 2019 con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona manifiesta que:

> *(…) La falsa la tradición de la inscripción o registro en el folio de matrícula inmobiliaria a favor de una persona que carece del derecho de dominio total o parcialmente sobre un bien inmueble porque el título o el modo de adquisición no es el adecuado o autorizado por la ley, sea que falte el título, o que, existiendo, falte el modo para adquirirlo."*
>
> *Entre sus causas, particularmente ligadas a las transferencias provenientes de quien no es el verdadero dominus, o la enajenación de derecho incompleto o sin antecedente propio, se hallan:*
>
> *6.5.2.1.2. Dominio incompleto. Es el derecho de propiedad que no se tiene completa o íntegramente, sino parte de él; por ejemplo, la adquisición de una cosa, de manos de quien se halla en expectativa de adquirirla, o en situaciones tales como:*
>
> *6.5.2.1.3. La enajenación de derechos sucesorales realizada en cuerpo cierto, porque un heredero los transfiere sobre determinado bien, sin haberse realizado el trámite notarial o judicial de la sucesión para liquidarla. Se incluyen aquí los remates de derechos y acciones en sucesión ilíquida que versen sobre bien inmueble.*
>
> *6.5.2.1.6. Inscripciones sin antecedente registral o antecedente propio. Corresponden a las ausencias de antecedente registrales o de tradición de un inmueble, en los folios de matrícula inmobiliaria, o cuando se registra el título sin haberse identificado la procedencia o fuente del título o del modo del derecho real de dominio o los antecedentes de que consta el título. Siendo obligación del registrador y del notario, en el control material o formal del instrumento, no se incluyó esa génesis, la causa o el título, habiéndose registrado de esa manera.*
>
> *6.5.2.1.7. La mal denominada posesión inscrita prevista en algunos textos del Código Civil. Al respecto, la Superintendencia de Notariado y Registro, en un acto administrativo no muy reciente, en referencia a la falsa tradición, añade las hipótesis de posesión inscrita señalando, como factores de falsa tradición: "2. Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita". (…).*

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

Finalmente, estudiada la ficha predial del FMI No. **060-269074**, señala como antecedente la Escritura Pública No. 1255 del 03 de septiembre de 1976 de la Notaría Segunda de Cartagena, visible en las anotaciones No. 2, 3 y 4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz No. **060-16594.**

Teniendo en cuenta lo anterior, el asiento registral más antiguo corresponde a la **Escritura Pública No. 802 del 03 de septiembre de 1965 de la Notaria Tercera de Cartagena**, por este motivo se hace necesario revisar si cumple con los requisitos contenidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en efecto, se analizarán uno a uno los requisitos planteados en el referido artículo, para acreditar propiedad privada así:

a) **Que sean títulos debidamente inscritos**: Para el caso objeto de estudio, se concluye que la Escritura Pública No. 802 del 03 de septiembre de 1965 de la Notaria Tercera de Cartagena, fue debidamente inscrita en el sistema registral, en la anotación No. 1 del folio matriz No. **060-16594**, el día 20 de septiembre de 1965, por lo tanto, dicha Escritura cumple con el requisito del debido registro.

b) **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, se verificó que la Escritura Pública No. 802 del 03 de septiembre de 1965 de la Notaria Tercera de Cartagena, se registró anterior a la entrada en vigor de la referida ley, por lo tanto, se concluye que, en el caso concreto, se cumple con el requisito temporal definido en la norma.

c) **Por un lapso no menor al término señalado por la Ley para la prescripción extraordinaria**: Conforme del folio de matrícula inmobiliaria matriz, se observa que refiere a la existencia de negocios jurídicos anteriores al 05 de agosto de 1974, es decir, que se cumple el requisito referenciado, pues el título más antiguo que indica, es la Escritura Pública No. 802 del 03 de septiembre de 1965 de la Notaria Tercera de Cartagena.

d) **En donde consten tradiciones de dominio:** Revisado el folio de matrícula inmobiliaria matriz, este se apertura con la Escritura Pública No. 802 del 03 de septiembre de 1965 de la Notaria Tercera de Cartagena (Bolívar), anotación que refiere a una **PROTOCOLIZACIÓN DE POSESIÓN (FALSA TRADICIÓN)** como modo de adquisición, registrada el 20 de septiembre de 1965, a favor del señor **LÁZARO NUÑEZ HERRERA**. Adicionalmente, revisada la información del Libro 2°, Tomo 3, Página 34 Diligencia # 1208, señala que el señor **NUÑEZ HERRERA** protocoliza una información de testigos sin establecer un antecedente registral anterior. Aunado a lo anterior, el negocio jurídico, fue registrado en el Libro Segundo, en donde se inscribían los actos que no transferían el dominio.

   Es así como preliminarmente, se puede afirmar, que no se cumple el referido requisito, pues los negocios jurídicos examinados no trasmiten el dominio de manera completa y corresponde a aquellos negocios que encajan dentro de lo conocido como Falsa Tradición puesto que estos instrumentos no pueden considerarse como títulos que trasladen el derecho real de dominio, confirmando así la presunción iuris tantum de Baldío del terreno del predio objeto de estudio, toda vez que no cuentan con cadenas traslaticias del derecho de dominio debidamente inscritas 20 años atrás de la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994, ni con título originario expedido por el Estado según lo establecido en la normatividad vigente para acreditar la propiedad privada.

En consecuencia, es pertinente concluir que, del examen preliminar realizado a los documentos obrantes en el acervo probatorio, sobre los inmuebles **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el folio de matrícula

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

inmobiliaria (FMI) No**. 060-269074**, y matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en el municipio de Cartagena, departamento del Bolívar, se evidencia que no se configura ninguna de las fórmulas de acreditación de propiedad privada fijadas por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, de modo que la decisión estará enfocada a emitir una Resolución de Inicio de la fase administrativa en el marco del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017.

D. DEL ANÁLISIS TÉCNICO DEL CASO, A PARTIR DE LA REVISIÓN DE LOS ASPECTOS CATASTRALES Y DE UBICACIÓN DEL PREDIO "CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL" FMI NO. 060-269074 Y SU PREDIO MATRIZ CON FMI NO. 060-16594.

De acuerdo con el Informe Técnico Jurídico de fecha 27 de noviembre de 2024, del análisis del FMI No. **060-269074** se concluye:

"(…) Análisis integral:

- *Según MIDAS, el Folio de Matricula Inmobiliaria 060-269074 se ubica en el departamento de Bolívar, municipio de Cartagena de Indias, vereda Cartagena, dirección Lote #2 (Carretera Panamericana); se identifica con numero predial 13-001-00-01-00-00-0002-0274-0-00-00-0000, tiene un área de terreno según el geovisor de 7 ha + 448 m2, finalmente el predio objeto de estudio se encuentra se clasificado en suelo suburbano.*

- *Según la consulta del VUR del Folio de Matricula inmobiliaria 060-269074, el predio objeto de estudio se ubica en el departamento de Bolívar, municipio de Cartagena de Indias, vereda Cartagena, con dirección CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL dirección anterior: No registra, actualmente está Activo, registra FMI matriz 060-16594, no registra referencia catastral ni complementaciones.*

- *Con Relación al FMI Matriz, Según la consulta del VUR del Folio de Matricula inmobiliaria 060-16594, el predio objeto de estudio se ubica en el departamento de Bolívar, municipio de Cartagena de Indias, vereda Cartagena, con dirección SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA, actualmente está activo, no registra FMI matriz y finalmente, no registra referencia catastral. No registra información en la base de datos del MIDAS.*

- *El FMI 060-269074 registra área de terreno de 7 ha + 448 m2, misma área de terreno que se relaciona en la consulta catastral del No predial 13-001-00-01-00-00-0002-0274-0-00-00-0000, la cual difiere en 1310 m2 del área de la base catastral del IGAC vigencia noviembre 2017 (8 ha + 758 m2).*

- *A nivel general la GDB Catastral del SNC IGAC vigencia noviembre de 2017 y los elementos naturales presentes en la imagen satelital con fecha de 2023/03/01 disponible para la zona de estudio concuerdan, aunque presenta un leve desplazamiento. El predio objeto de estudio se encuentra dentro del área geométrica entre una vía principal, predios colindantes y un drenaje sencillo llamado Arroyo de la Cruz que también atraviesa el predio objeto de estudio. Respecto a las vías, colinda al Norte -Este con una vía principal tipo 1, llamada Calle 4 y/o vía al Mar que comunica al corregimiento Arroyo de Piedra, al Sur - Oste delimita con el drenaje sencillo Arroyo de la Cruz, colinda al oeste con el predio llamado Finca La playa y al sur con el predio llamado Lo 94. Finalmente, el predio presenta cercanía hacia el norte con el centro poblade Arroyo de Piedra a una distancia aproximada de 150 metros.*

- *De acuerdo con el cruce de capas de restricciones y condicionantes, se concluye que cartográficamente el predio objeto de estudio Presenta cruces en un 76.95 % con la capa SOLICITUD_CONSEJO_COMUNITARIO y con la capa SOLICITUD_TITULACION_COMUNIDAD_NEGRA, y en dos áreas diferentes con la campa HUMEDAL en un 73,02 % y 11.49% respectivamente.*

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

- *La extensión de la Unidad Agrícola Familiar -UAF- definida mediante la Resolución No. 041 DE 1996 del INCORA, "Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales.", para la zona donde se ubica espacialmente el FMI 060-269074 (ARTÍCULO 7o. De la regional Bolívar, el municipio de Cartagena, zona relativamente homogénea No. 5) corresponde al rango de 41 a 56 has, es decir que el área del predio objeto de estudio (7 ha + 448,34 m2, según VUR) es MENOR al rango definido en dicha resolución. (…)"*

E. DEL ANÁLISIS DE COLINDANCIAS DEL INMUEBLE "CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL".

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:

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 EL NORTE: Colinda con:

- Predio identificado con No. predial **13-001-00-01-00-00-0002-3227-0-00-00-0000**, denominado **"VIVIANO"**, según dirección IGAC, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **060-290484**, el cual se encuentra **ACTIVO**, no señala nombre del inmueble, de tipo urbano, refiere como folio matriz el FMI No. **060-44651**, sin segregados, sin complementaciones, si bien en el acápite de cabidas y linderos no se indica un área, de acuerdo al IGAC se registra un área de 2 ha + 252 m^2, se inscribe como antecedente registral más antiguo la Sentencia S/N del 14 de mayo de 1968 proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cartagena, registrada el día 29 de mayo de 1968 a favor de **ELEODORO ARZUZA GOMEZ**. Como presunto propietario señala a **VICTOR FOENG WONG**, identificado con C.C. No. 9078466. Finalmente, la posible naturaleza jurídica del predio es baldía.

- Predio identificado con No. predial **13-001-00-01-00-00-0002-0273-0-00-00-0000**, denominado "**Lo A**", según dirección IGAC, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **060-273746**, el cual se encuentra **ACTIVO,** señala como nombre del inmueble "**CORREGIMIENTO ARROYO DE PIEDRA LOTE A**", de tipo rural, refiere como folio matriz el FMI No. **060-16593**, sin segregados, sin complementaciones, indica un área de 2 ha + 7641,49 m^2, se inscribe como antecedente registral más antiguo una Protocolización de la posesión a través de la Escritura Pública No. 802 del 03 de septiembre de 1965 de la Notaria Tercera de Cartagena, registrada el día 20 de septiembre de 1965 a favor de **LAZARO NUÑEZ HERRERA**. Como presunto propietario señala a **RASCOVSKY PARGA SIMON DAVID, RASCOVSKY PARGA SARA TATIANA** y **RASCOVSKY PARGA VANESSA,** identificados con C.C. 1026254709, 52453926 y 52927417, respectivamente. Cabe mencionar que el antecedente registral es el mismo del predio matriz del caso bajo estudio.

POR EL ESTE: Colinda con:

- Vía al mar (calle 4) al centro poblado Arroyo de piedra.

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

- Predio identificado con No. predial **13-001-00-01-00-00-0003-0491-0-00-00-0000**, denominado "**LA ROCOSA**", según dirección IGAC, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **060-143394**, el cual se encuentra **ACTIVO,** señala como nombre del inmueble "**SIN DIRECCION SIN DIRECCION ../ TERRENO BALDIO DENOMINADO LA ROCOSA EN ARROYO DE PIEDRA**", de tipo urbano, refiere como folio matriz el FMI No. **060-53432**, sin segregados, tiene complementaciones, indica un área de 1 ha + 2.949,36 m^2, se inscribe como antecedente registral más relevante una adjudicación de baldío a través de la resolución No. 1373 del 29 de julio de 1994 del INCORA, registrada el día 20 de octubre de 1994 a favor de **OROZCO CERVANTES GILBERTO A.,** siendo este último el propietario del predio. Finalmente, la posible naturaleza jurídica del predio es privada.

POR EL SUR: Colinda con:

- Predio identificado con No. predial **13-001-00-01-00-00-0002-1103-0-00-00-0000**, denominado "**LO 94**", según dirección IGAC, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **060-102156**, el cual se encuentra **ACTIVO**, señala como nombre del inmueble **"LT 94 EN EL CASERIO MANZANILLO DEL MAR LA BOQUILLA"**, de tipo urbano, refiere como folio matriz 060-80777, sin segregados, tiene complementaciones, si bien en el acápite de cabidas y linderos no se indica un área, de acuerdo al IGAC se registra un área de 0 ha + 1020 m^2, se inscribe como antecedente registral más antiguo es una prescripción extraordinaria del dominio a través de la Sentencia S/N del 18 de noviembre de 1986 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, registrada el día 27 de febrero de 1987 a favor de **RAFAEL MORA ISAZA,** identificado con C.C. No. 878637. Como presunto propietario señala a **CARMEN LAGO DE FERNANDEZ**. Finalmente, se tiene como posible naturaleza jurídica baldía.

POR EL OESTE: Colinda con:

- Predio identificado con No. predial **13-001-00-01-00-00-0002-0275-0-00-00-0000**, denominado "**FINCA LA PLAYA**", según dirección IGAC, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **060-100110**, el cual se encuentra **ACTIVO**, señala como nombre del inmueble **"FI LA PLAYA EN ARROYO DE PIEDRA AREA 209 91 HTS"**, de tipo rural, refiere como folio matriz **060-76756**, tiene como segregados los folios **060-179656, 060-179657, 060-179658, 060-179659 y 060-179660**, tiene complementaciones, si bien en el acápite de cabidas y linderos no se indica un área, de acuerdo al IGAC se registra un área de 237 ha + 3179 m^2.

  Adicionalmente, se inscriben como antecedentes registrales más antiguos un aporte a través de la Escritura Pública No. 1049 del 30 de septiembre de 1955 de la Notaria Segunda de Cartagena, registrada el día 13 de octubre de 1955 a favor de **A. J. CHALELA & COMPAÑIA** (FMI No. **060-27615** matriz del matriz) y una compraventa por Escritura Pública No. 249 del 04 de marzo de 1946 de la Notaria Segunda de Cartagena de Indias, registrada 12 de abril de 1946 a favor **JUAN ANTONIO GRAU TORRES,** identificado con C.C. No. 3799070 (FMI **060-108112** matriz del matriz). Como presunto propietario señala a **MADSEN TRADE INC LTD,** identificada con C.C. No. 32780402. Finalmente, se tiene como posible naturaleza jurídica privada.

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 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.

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

VI. CONCLUSIONES.

En consideración a lo expuesto en acápites anteriores, se debe concluir que con la información recabada al momento procesal de la presente actuación administrativa, NO es posible determinar la naturaleza jurídica de los predios 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 inmueble **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594,** ubicados en Jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

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 **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL" ,** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594,** ubicados en Jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, 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,

R E S U E L V E:

ARTÍCULO PRIMERO: DAR APERTURA DE 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 **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en la jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, de conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR esta providencia a **INVERSION NACIONAL INMOBILIARIA SAS,** identificado con NIT. 9011873726**,** en calidad de presunto titular de derecho real de dominio del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074**, y **LUIS FERNANDO BOTERO HENAO**, identificado con CC No. 17190133, en calidad de presunto propietario del remanente del predio matriz identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594,** así como a los presuntos titulares de derechos reales, principales o accesorios, y 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 3 Judicial II para asuntos Ambientales y Agrarios de Cartagena (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 resolutiva 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 los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074** y **060-16594** 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 **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL** , identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594,** ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, 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 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 SÉPTIMO: SOLICITAR a las entidades y dependencias que forman parte del sistema de Notariado y Registro, y a los otros repositorios institucionales en los que repose esa información, los títulos, actos administrativos y demás documentos necesarios para determinar de manera eficaz la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, así como también al Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás autoridades catastrales, con el fin de obtener la información y documentos relevantes para el asunto de clarificación de la propiedad.

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

*Por la cual se ordena la **APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **"CR ARROYO DE PIEDRA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT LT DE TERRENO EN EL",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-269074,** y su predio matriz denominado **"SIN DIRECCION LT 2 ARROYO DE PIEDRA",** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-16594**, ubicados en jurisdicción del municipio de Cartagena de Indias, departamento del Bolívar.*

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 necesarios 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 DÉCIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Santa Marta Distrito Turístico, Cultural e Histórico, el 2024-12-05

DAMIAN ALFONSO MARAÑON ROMERO

Experto G3 Grado 05 de la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras

Proyectó: Ella Lorena Romero Zubiria - Abogada Contratista SPA y GJ – UGT Caribe.
Revisó: Mónica Gómez Anaya- Abogada Contratista SPA y GJ – UGT Caribe.
Aprobó: Antonio David Royet Diaz- Líder Jurídico Contratista SPA y GJ - UGT Caribe

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