

Medellin ., 2024-03-15 06:47



Al responder cite este Nro.
202473006038201

Señor
JORGE HUMBERTO RIVAS URREA
Alcaldía Municipal de Rionegro
atencionusuario@rionegro.gov.co
Calle 49 # 50 - 05
604 5204060
Rionegro - Antioquia.

Asunto:	Solicitud de Publicación en Página Web Resolución No. 202473002337236 del 23 de febrero del 2024.
Referencia:	Procedimiento Único para Clarificación (Decreto Ley 902 de 2017) Sentencia T-488 de 2014
Predio:	Predio denominado “ SIN NOMBRE ” o “ PREDIO NUMERO UNO ”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional 05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000 , 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002 ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia.

Cordial saludo estimado,

En virtud del principio de colaboración armónica que debe existir entre entidades del Estado, previsto en el artículo 14 de la Ley 962 de 2005 y el artículo 1 del Decreto 235 de 2010; amablemente nos permitimos solicitar apoyo de su Despacho, en el sentido de publicar en la página electrónica de la **Alcaldía Municipal de Rionegro-Antioquia** o en su Cartelera, por el término de diez (10) días hábiles, la parte resolutive del acto administrativo que a continuación se relaciona, con el fin de publicitarlo y así salvaguardar los derechos de terceros que puedan resultar interesados con la actuación administrativa.

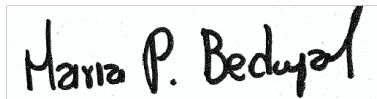
Titular(es) de Derechos Reales y Demandantes	Predio	Municipio y Departamento	FMI	NUMERO PREDIAL
CARMEN EMILIA BUSTAMANTE OSPINA CESAREO DE JESUS ZAPATA MONTOYA LIBIA DEL SOCORRO ROJAS BUSTAMANTE (DEMANDANTES)	1.SIN NOMBRE” o “PREDIO NUMERO UNO”. 2.MEJORA NUMERO 1. 3.MEJORA NUMERO 2	Rionegro-Antioquia	NO REGISTRA	A. 05-615-00-01-00-30-0030-010 8-0-00-00-0000 B. 05-615-00-01-00-30-0030-010 8-5-00-00-1001 C. 05-615-00-01-00-30-0030-010 8-5-00-00-1002
JESUS MARIA ROJAS BUSTAMANTE (PROPIETARIO SEGÚN CATASTRO)	SIN NOMBRE” o “PREDIO NUMERO UNO”	Rionegro-Antioquia	NO REGISTRA	05-615-00-01-00-30-0030-010 8-0-00-00-0000
LIBIA DEL SOCORRO ROJAS BUSTAMANTE (PROPIETARIO SEGÚN CATASTRO)	SIN NOMBRE (MEJORA 1)	Rionegro-Antioquia	NO REGISTRA	05-615-00-01-00-30-0030-010 8-5-00-00-1001
MARIA ISABEL ROJAS OSPINA (PROPIETARIA SEGÚN CATASTRO)	SIN NOMBRE (MEJORA 2)	Rionegro-Antioquia	NO REGISTRA	05-615-00-01-00-30-0030-010 8-5-00-00-1002
Acto Administrativo				
Resolución 202473002337236 del 23 de febrero del 2024				
Descripción				
<i>“Por la cual se decide INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “SIN NOMBRE” o “PREDIO NUMERO UNO”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional 05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002 ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”</i>				

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 4° de la referida Resolución, en concordancia con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, y en concordancia con el numeral 8 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución **2023001000036** del 12 de abril de 2023, así como lo establecido en el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).




Para el efecto, se adjunta a las presentes misiva, para ser publicitada en la página electrónica de la **Alcaldía de Rionegro - Antioquia** copia íntegra digital en veintinueve (29) folios, de la Resolución anteriormente descrita.

De antemano, agradecemos la colaboración que pueda brindarnos en dicho trámite y de manera comedida le solicitamos que una vez se realice la publicación respectiva, se remita con destino a esta Subdirección, al correo electrónico info@ant.gov.co, la respectiva constancia de dicha actuación en donde se evidencie su fecha de fijación y desfijación, para que obre dentro del expediente administrativo, citando el número de Radicado de la ANT de la presente comunicación o en su defecto el nombre del predio con su respectiva identificación.

Atentamente,



MARIA PATRICIA BEDOYA HENAO
Asesor Experto Código G3 Grado 5 - Líder UGT Antioquia, Eje Cafetero Y Chocó (E)

Proyectó: Katrin Melissa Choperena Vilorio- Abogada- Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó 
Revisó: Yina Alexa Córdoba Bedoya- Abogada Revisora- Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó 
Aprobó y VoBo: Leidy Johanna Herrera González- Abogada Líder Contratista ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó 

Anexos:

1. Resolución 202473002337236 del 23 de febrero del 2024



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

LA UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL ANTIOQUIA, EJE CAFETERO Y CHOCÓ DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS –ANT-

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias que le confiere el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, los numerales 24 del artículo 4º y 1º del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el numeral 4º del artículo 58 del Decreto Ley 902 del 2017 y su reglamento operativo, contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023; así como lo dispuesto en la Resolución No. 20221000298926 del 01 de diciembre de 2022, el Acuerdo No. 251 del 23 de diciembre de 2022 y la Resolución No. 20231030014576 del 17 de febrero de 2023 modificada por la Resolución No. 20231030305926 del 1 de junio de 2023.

CONSIDERANDO

1. 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.

La ANT fue creada como una agencia estatal del sector descentralizado, con autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; configurándose como la máxima autoridad de tierras rurales de la Nación. Tiene como objetivos: i) ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; ii) gestionar el acceso a la tierra como factor productivo; iii) lograr la seguridad jurídica sobre esta; iv) promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad; y v) administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación.

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 ante el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la función social y ecológica en los términos del artículo 58 de la Constitución Política.

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, serían adelantados por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierra (ANT), bajo las disposiciones previstas en el Decreto Ley 902 de fecha 29 de mayo de 2017.

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 2

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

A través del Decreto Ley 902 de 2017, se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el punto uno del Acuerdo Final de Paz en materia de tierras; específicamente se reguló los sujetos de acceso a tierra y formalización, el Registro de Sujetos de Ordenamiento -RESO-, el Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, las formas de acceso a la tierra, la formalización de la propiedad privada y el procedimiento único como medio para la implementación del ordenamiento social de la propiedad rural, en zonas focalizadas y no focalizadas.

Específicamente, lo relativo al procedimiento único está detallado a partir del artículo 40 del mismo decreto, facultándose a la ANT para adelantarlo. En su artículo 58, se establecieron los asuntos a tratar, que, entre otros, se encuentran en su numeral 4° los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación de la propiedad y recuperación de baldíos indebidamente ocupados referidos en la Ley 160 de 1994.

Por su parte, el artículo 69 del decreto ley en mención, dispone que el Director General de la ANT, fijará los manuales operativos acordes al Proceso Único de la Propiedad en su fase administrativa. Razón por la cual, se profirió la Resolución Nro. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, mediante la cual se adoptó el Reglamento Operativo de la entidad; y se derogó la Resolución No. 740 del 13 de junio de 2017, modificada y/o adicionada por las Resoluciones Nos. 108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 09 de julio de 2018 y 12096 del 16 de agosto de 2019.

De esta manera, el Reglamento Operativo, a partir del artículo 22 reguló la fase administrativa del procedimiento único, que contiene las etapas: preliminar¹, apertura², probatoria³ y exposición pública de resultados⁴, y de decisiones y cierre administrativo⁵.

A su vez, el numeral 6° del artículo 61 en concordancia con el parágrafo 3 del mismo artículo de la Ley 2294 de 2023, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida”, derogó algunos artículos del Decreto Ley 902 de 2017 en relación con los procesos agrarios, en el sentido de que se eliminó la fase judicial en el procedimiento único de los temas contenidos en los numerales 4⁶ y 5⁷ del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017. De donde se sigue que se tiene la competencia para decidir únicamente en fase administrativa sobre tales asuntos.

Por último, a través de la Resolución No. 20226100294126 del 9 de noviembre de 2022 se nombró de carácter ordinario al Líder de la Unidad de Gestión Territorial Antioquía, Chocó y Eje Cafetero; y mediante Memorando No. 20233200041073 del 17 de febrero de 2023, el

¹ Artículos 24 y siguientes del Reglamento Operativo adoptado mediante Resolución Nro. 20230010000035 del 12 de abril de 2023.

² Artículos 32 y siguientes, ibídem.

³ Artículos 36 y siguientes, ibídem.

⁴ La etapa de exposición pública de resultados no procede cuando se trata de zonas no focalizadas, según el artículo 61 del Decreto Ley 902 del 2017.

⁵ Artículos 36 y siguientes, ibídem.

⁶ “Clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994.”

⁷ “Extinción judicial del dominio sobre tierras incultas de que trata la Ley 160 de 1994.”

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 3

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, Ricardo Arturo Romero Cabezas, trasladó al líder de la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, un total de 762 expedientes digitales correspondientes a procesos administrativos agrarios de clarificación de la propiedad y de extinción de dominio, sobre predios que se encuentran ubicados en los departamentos de Antioquia, Armenia, Risaralda, Caldas y Chocó, dentro de los cuales se encontraba el del predio objeto de estudio. En respuesta a dicho memorando, mediante radicado interno N°20237300104973 del 13 de abril de 2023, el Líder UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó confirmó el recibido de los expedientes e informó la designación de las personas a cargo del diligenciamiento de la base remitida.

Ahora bien, el día 5 de enero de 2024, se expidió la Resolución No. 202461000914936 “Por la cual se hace un encargo en la Agencia Nacional de Tierras y se asignan unas funciones a un servidor público de la Agencia Nacional de Tierras – ANT”, nombrándose en tal sentido a JUAN DAVID ROLDÁN ÁLVAREZ, experto G3 Grado 5, en calidad de “Encargo”, situación que fue debidamente comunicada al funcionario mediante radicado interno No 202461000001713 de fecha 5 de enero de 2024 y la cual comienza a regir desde el 9 de enero del 2024.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

La presente actuación administrativa se adelanta respecto del predio denominado catastralmente “**SIN NOMBRE**” ubicado el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, tal y como se describe a continuación:

Nombre	SIN NOMBRE o PREDIO NUMERO UNO
Folio Matrícula Inmobiliaria	SIN FMI
Departamento	ANTIOQUIA
Municipio	RIONEGRO
Vereda	LA MOSCA
Número Predial Nacional	05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000 (Predio objeto de estudio) 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 (Mejora 1) 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002 (Mejora 2)
Área	0 ha + 2712 m ² (Predio Objeto de estudio) No registra (Mejora 1) No Registra (Mejora 2)
Matriz	NO REGISTRA
Segregados	NO REGISTRA
Tipo de predio	RURAL
Nro. de expediente	202132007711200017E

Nota 1: El área del predio se toma del Sistema Nacional Catastral – SNC del IGAC.

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico - ITJ, de fecha 21 de febrero de 2024, y muestra la ubicación del predio **SIN NOMBRE**, sin FMI, Número Predial Nacional No. **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** con su respectiva colindancia y la situación registral de la zona donde se encuentra:

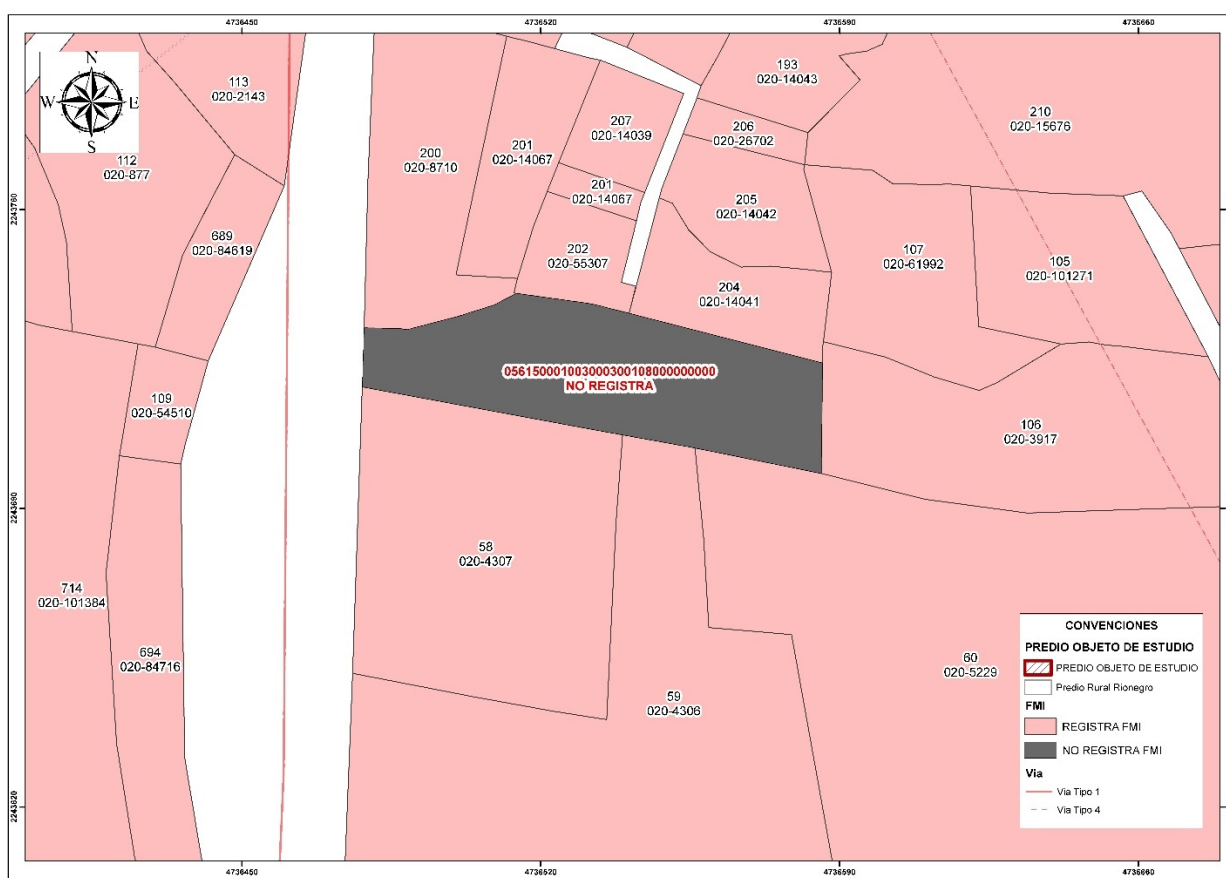


Ilustración 2. Plano Registral De la Zona.
Fuente: Informe Técnico Jurídico del 21 de febrero de 2024

Nota: Los linderos relacionados corresponden con la identificación predial a partir de información secundaria y no remplazan de ninguna manera los linderos identificados en terreno mediante un levantamiento topográfico planimétrico.

3. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

En este sentido, a través del oficio con radicado de entrada ANT No. 20176200871612 del 02 de noviembre de 2017, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro remitió por medio del oficio No. 2925 del 23 de octubre de 2017 copia del expediente del Proceso de prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio con radicado 2012- 278, para que: “ *La Agencia Nacional de Tierras, determiné si el inmueble objeto de declaración de pertenencia, es un bien baldío de propiedad de la nación, y en consecuencia no susceptible de ser adquirido por la vía procesal*”.

Ahora bien, a través de la apertura del expediente con radicado No. **202132007711200017E** la Agencia Nacional de Tierras asumió la competencia en cuanto al proceso de clarificación de la propiedad de acuerdo con lo ordenado en la sentencia T-488 de 2014, del predio objeto de estudio y en el cual se han realizado las siguientes actuaciones:

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 5

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Por medio del memorando con radicado ANT No. 20186000121643 del 02 de agosto de 2018, la Secretaría General y en cumplimiento a la Estrategia de Intervención para la Atención de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Denuncias,- PQRSD- de la Agencia Nacional de Tierras, se identificó el inventario de radicados pendientes de gestión dentro de los cuales se encontraba el oficio con radicado ANT No. 20176200871612 del 02 de noviembre de 2017 y al cual se le brindó respuesta por medio de los oficios con radicados ANT Nos. 20183201196461 y 20183201198351 del 26 de diciembre de 2018 indicando que: “*Fue recibido y acogido por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras y, teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto Ley 902 de 2017 y su reglamentación, se procedió a iniciar el recaudo de la información pertinente con el fin de decidir si se inicia o no el Proceso Único Agrario...*”

El 21 de Noviembre de 2018, se realizó el Informe de Identificación Predial (IDP) y se concluyó: “El predio con cédula catastral 615-2-001-030-0030-00108-0000-00000 en la base de datos Catastro Antioquia no registra nombre” “La identificación en la base de datos Catastro Antioquia se realizó a partir de la cédula catastral antes mencionada y ficha predial N° 17840371” “El predio con cédula catastral 615-2-001-030-0030-00108-0000-00000 cuenta con tres fichas prediales vigentes en la base de datos de Catastro Antioquia, sin embargo, tan solo en la ficha predial N° 17840371 se registra el área del lote” y para el predio solicitado el área registrada en la base de datos Catastro Antioquia es 0,2712 ha. El área cartográfica es 2, 2692 ha.⁸

Con las pruebas recaudadas hasta esta ese momento, el 15 de enero de 2021 se realizó el Documento de Análisis Predial – DPAP- y se determinó:

*“Se considera pertinente el inicio de la etapa administrativa preliminar consagrada en el Decreto Ley 902 de 2017, la resolución N° 740 del 13 de junio de 2017 y la resolución N° 3234 del 9 de julio de 2018 de la Dirección General de la Agencia, respecto del predio denominado **PREDIO NÚMERO UNO** ubicado en el municipio de Rionegro (Antioquia), dado que, de la información disponible, no se ha detectado con certeza la existencia de un derecho real de dominio consolidado, en cabeza de alguna persona natural o jurídica, por lo que de manera inicial, no fue posible determinar que el predio sea o haga parte de uno que haya salido del dominio del estado,; por tal razón, se requiere recopilar la información que permita determinar la viabilidad o no, de iniciar el trámite administrativo de clarificación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, u ordenar el archivo definitivo si es el caso.”*

Posteriormente, el 29 de abril de 2021, se profirió el Auto Preliminar No. 20213200021879 por medio del cual se ordenó adelantar la Etapa Preliminar dentro de la primera parte de la fase administrativa del Procedimiento Único, contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **PREDIO NÚMERO UNO**, ubicado en la vereda La Mosca, jurisdicción del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia. Cabe advertir, que, en el Auto Preliminar, en el acápite de resuelve numeral tercero se dispuso:

“Comunicar el presente Auto al Procurador 26 Judicial Ambiental y Agrario de Medellín, los señores Carmen Emilia Bustamante Ospina, Libia del Socorro Rojas Bustamante y Cesáreo de Jesús Zapata Montoya, a los presuntos ocupantes y/o titulares de derechos reales, si los hubiere, al Juzgado Segundo Civil del Circuito de

⁸ Informe de Identificación Predial

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 6

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Rionegro (Antioquia), solicitante de la presente actuación, y demás que corresponda.”

Ahora bien, el artículo 51 Decreto ley 902 de 2017, estableció que: “*Salvo disposición en contrario, contra los actos de inicio, preparatorios y de trámite no procederá recurso alguno*”, así mismo, lo dispone el artículo el artículo 75 del CPACA al consagrar que: *No habrá recurso contra los actos de carácter general, ni contra los de trámite, preparatorios, o de ejecución excepto en los casos previstos en norma expresa, al no existir norma expresa, y al no proceder recurso alguno contra el Auto Preliminar y al tratarse de un auto de tramite como se indicó líneas arriba, el cual tiene como objetivo el impulso al proceso, es decir, “buscan darle curso al mismo sin que se decida nada de fondo, dentro de los cuales se encuentra el de admisión de la demanda o el que decreta pruebas”⁹, aunado a los principios de celeridad,¹⁰ eficacia¹¹ y economía¹² se prescindió de la comunicación de dicho auto.*

En ese orden de ideas, la disposición del numeral 3 no fue ejecutada, toda vez que, al tratarse de un auto de trámite cuyo fin último es recabar elementos probatorios para identificar jurídica y físicamente el predio, estudiar elementos registrales y catastrales, determinar si se encuentra dudas o certezas sobre la naturaleza jurídica del inmueble; y al ser el Auto Preliminar 20213200021879 del 29 de abril de 202 un acto interlocutorio no se comunicó dado que no resuelve de fondo el Proceso de Clarificación.

Ahora bien, en el marco de los procesos de desconcentración y descentralización que se han adelantado dentro de la Agencia Nacional de Tierras en este periodo presidencial, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras – ANT- mediante memorando No. 20233200041073 del 17 de febrero de 2023 trasladó a la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, un total de 762 expedientes digitales, correspondientes a procesos administrativos agrarios de clarificación de la propiedad y extinción del derecho de dominio, ubicados en los territorios descritos, entre los cuales se trasladó los expedientes del predio objeto del asunto.

Mediante memorando No. 20237300104973 del 12 de abril de 2023 se dio respuesta a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, confirmando el recibido de los expedientes digitales correspondientes a los procesos agrarios trasladados, e informó sobre los responsables del diligenciamiento de la base de datos y del seguimiento.

Es así como, esta Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó procedió a recaudar información en aras de determinar la competencia para adelantar el trámite del procedimiento agrario bajo la pretensión de clarificación de la propiedad de acuerdo con las facultades de la Agencia Nacional de Tierras y así mismo analizar la naturaleza jurídica del predio a través del procedimiento único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017. Por lo tanto, se procedió a realizar las siguientes actuaciones tal como se relaciona a continuación:

Mediante oficio con radicado ANT No. 20237307835321 del 15 de mayo de 2023, se le solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, la expedición del **certificado**

⁹ Chioyenda, citado por Hernando Morales en Curso de Derecho Procesal Civil -Parte General. Pg. 452

¹⁰ Artículo 3 numeral 13 CPACA

¹¹ Artículo 3 numeral 11 CPACA

¹² Artículo 3 numeral 12 CPACA

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 7

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

especial de que trata el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral) o **Certificado de Carencia de Antecedentes Registrales** según sea el caso con **Consulta Antiguo Sistema** del predio denominado **PREDIO NUMERO UNO**, identificado con cédula catastral número **615-2-001-030-0030-00108-0000-00000** ubicado en la jurisdicción del municipio de Rionegro, a la fecha no se ha obtenido respuesta.

Adicionalmente y con la finalidad de poder obtener todos los antecedentes registrales del predio objeto de estudio, esta Unidad de Gestión Territorial entre el 28 de agosto y 01 de septiembre de 2023, dispuso la realización de comisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, de la cual se obtuvieron los siguientes antecedentes registrales:

1. Oficio No. 495 del 12 de junio de 2009
2. Oficio No. 569 del 27 de septiembre de 2004
3. Oficio No. 819 del 10 de noviembre de 2003
4. Escritura Pública No. 1343 del 22 de agosto de 2002
5. Escritura Pública No. 2296 del 30 de agosto de 2011
6. Escritura Pública No. 1340 del 01 de agosto de 2012
7. Escritura Pública No. 1044 del 30 de diciembre de 1946
8. Escritura Pública No. 463 del 28 de junio de 1947.

Cabe advertir, que la información obtenida hace parte de uno de los predios colindantes del predio objeto de estudio, el cual se ha identificado con el **FMI 020-55307**.

Por medio del radicado ANT No. 202362010575112 del 28 de noviembre de 2023 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro requirió a la Agencia Nacional de Tierras: *“para que remita a este Juzgado el informe del Procedimiento único tendiente a Clarificar la Propiedad sobre el bien inmueble, lo cual deberá efectuar en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de este auto, so pena de que incurra en las sanciones prevista en el numeral 3 del artículo 44 del Código General del Proceso”*

Con relación al requerimiento referido anteriormente, la ANT por medio del radicado No. 202473005756871 del 19 de febrero de 2024 presentó al Despacho un informe detallado del Procedimiento Único de Clarificación y se indicó todas las actuaciones realizadas tendientes a clarificar la naturaleza jurídica del bien inmueble objeto de estudio.

4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El Procedimiento Único establecido por el Decreto Ley 902 de 2017 tiene como finalidad la ejecución de la Política de Ordenamiento Social de la Propiedad y, por lo tanto, el trámite de las pretensiones agrarias referidas en el artículo 58 del mismo, relacionadas con la clarificación de la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, la delimitación de las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares, la extinción del derecho de dominio o de propiedad sobre los predios rurales y, el determinar cuándo hay indebida ocupación sobre terrenos baldíos; siempre y cuando, dichas pretensiones cumplan con los requisitos sustanciales definidos en los capítulos 4, 5, 6 y 7 del título 19 del Decreto Único Reglamentario 1071 del 26 de mayo de 2015.

El artículo 23 del Reglamento Operativo de la ANT definió que en la etapa preliminar se realiza la recolección de insumos y formación del expediente, tendiente a la elaboración del Informe Técnico Jurídico, en donde, a voces del artículo 28 del mismo reglamento, se consigna la información física, jurídica, registral y catastral del inmueble de estudio. Documento que sirve como fundamento para determinar si es procedente iniciar, o no, alguna pretensión agraria, según las condiciones de cada caso en particular.

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Asimismo, su artículo 32 establece que cuando en el Informe Técnico Jurídico se determine que se cumplen los supuestos fácticos y jurídicos para dar inicio al Procedimiento Único en los asuntos de que trata el artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, se deberá expedir un acto administrativo de apertura del trámite, que deberá ser notificado a los interesados y comunicado a terceros y se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria a efectos de publicidad. Cuyo contenido está regulado en su artículo 33.

Ahora bien, en la sentencia T 488 de 2014 de la Corte Constitucional, se realizó un análisis jurídico frente al dominio público y la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos de la Nación en donde se 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’”.

Para establecer entonces la pertinencia o no de continuar con la actuación administrativa de que trata el Decreto 902 de 2017, es menester analizar previamente los fundamentos constitucionales y legales para acreditación de la propiedad en Colombia.

4.1. Fundamento constitucional de la acreditación de propiedad en Colombia

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, 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, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación”* y diversos bienes fiscales adjudicables a los particulares -tierras baldías de la Nación-. Por lo tanto, les asigna el carácter de imprescriptibles, inalienables e inembargables.

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

“[L]a Constitución Política de 1991 estableció dentro de los derechos, garantías y deberes (Título II Constitucional) la propiedad privada como derecho constitucional. Por consiguiente, las disposiciones constitucionales regulan y desarrollan lo atinente a éste derecho y a todos aquellos derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, siempre entendiendo que el interés privado debe ceder ante el interés público o social. La propia Constitución señala que la propiedad privada debe cumplir una función social que implica obligaciones. Indica igualmente, la procedencia de la expropiación (Arts. 58 y 59), la promoción estatal del acceso a la propiedad (Art.60), la protección de la propiedad intelectual (Art. 61), la imposibilidad de variar el destino de las donaciones (Art. 62), la

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

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)”

4.2. Fundamento legal de la acreditación de propiedad en Colombia

El numeral 18 del artículo 150 de la Constitución Política, en el marco de la libertad de configuración legislativa, consagró en cabeza del legislador la facultad de “[d]ictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías”; es decir, se permite 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, mediante la cual se creó el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino; consolidándose así un régimen jurídico en materia de bienes baldíos y, consecuentemente, el proceso de clarificación de la tierra desde el punto de vista de la propiedad, con fundamento en el numeral 15 de su artículo 12, mediante el cual le confirió al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA¹³ -, posteriormente -INCODER¹⁴ -, hoy Agencia Nacional de Tierras¹⁵ la función de “[c]larificar 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”. De esta manera, se permite 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, cuando existen dudas sobre el carácter estatal o privado de un determinado inmueble con vocación rural.

Dicha función, se cumple con base en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que prevé unas reglas referentes a la forma de acreditar la propiedad privada respecto de una determinada extensión territorial en el suelo patrio. Así, se puede acreditar por dos vías, a saber, i) “*título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal*”¹⁶; o ii) “*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*”. En todo caso, dicha prueba de la propiedad privada por medio de títulos inscritos, “*no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público*”.

¹³ Ley 135 de 1961, que creó el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -INCORA-, al que según el artículo 3 literal d) se le dio la función de: “Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de su propiedad, al objeto de identificar con la mayor exactitud posible las que perezcan al Estado, facilitar el saneamiento de la titulación privada y cooperar en la formación de los catastros fiscales”

¹⁴ Según Decreto 1300 de 2003.

¹⁵ Según Decreto ley 2363 de 2015.

¹⁶ Para el efecto, el Decreto 59 del 11 de enero de 1938, señala en su artículo 13: “Constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste, y en consecuencia, acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, mientras no hayan perdido o no pierdan su eficacia legal, los siguientes: a) Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial; b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación. La enumeración anterior no es taxativa y, por consiguiente, son títulos originarios expedidos por el Estado o emanados de éste, fuera de los indicados en los dos numerales anteriores, los demás que conforme a las leyes tengan este carácter.”

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 10

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

De lo expuesto se puede concluir que la propiedad privada en Colombia se demuestra de dos formas:

i) 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 es necesaria para hacer oponible el título ante terceros.

Aunado, según el artículo 13 del Decreto 59 de 1938, constituye título originario expedido por el Estado o emanado de este, lo siguiente: 1) *“Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial”*; 2) *“Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación”*; y 3) *“[L]os demás que conforme a las leyes tengan este carácter”*.

ii) Títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994: también conocida como “fórmula transaccional”. Consiste en que en los títulos deben estar inscritos, constar que se transfiere el derecho real dominio, con anterioridad a la vigencia de la ley y por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria de dominio; esto es, títulos que contengan negocios jurídicos que transfieran el dominio pleno del predio y que el historial de la tradición del derecho de dominio no sea inferior al término de prescripción de ese momento¹⁷, es decir, veinte (20) años antes de la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, que fue el 5 de agosto de 1994¹⁸.

En relación con la segunda manera de probar la propiedad privada, conviene señalar que no acreditan propiedad privada por ejemplo: la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto sin antecedente registral, la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y la 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 06 del parágrafo 3 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.

En otras palabras, tales actos no tienen la eficacia de transferir el dominio de derechos reales, como es el correspondiente a la propiedad, así los actos o contratos se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Es conveniente indicar que antes de expedirse el anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Decreto 1250 de 1970), si bien se permitía -al igual que ahora- este tipo de inscripciones, lo cierto es que las mismas se calificaban sin tener en cuenta el término de la falsa tradición, pues esta figura se crea

¹⁷ Según el artículo 2532 del Código Civil el término de la prescripción extraordinaria es de 20 años. Hasta que fue modificado a 10 años en virtud del artículo 6 de la Ley 791 de 2002, posterior a la Ley 160 de 1994.

¹⁸ Según el artículo 112 de la Ley 160, la ley rige a partir de su promulgación que fue el 5 de agosto de 1994 en el Diario Oficial No. 41.479.

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

precisamente a partir del Decreto 1250 de 1970, por tanto, es claro que en uno u otro caso estas inscripciones, o mejor, a este tipo de documentos, no se les puede otorgar la connotación de actos constitutivos de transferencia de dominio o de propiedad de un bien inmueble.

Aunado, conviene precisar que la propiedad de un baldío no puede adquirirse a través de un proceso judicial de pertenencia, teniendo en cuenta que esta tipología de inmuebles -por regla general- son imprescriptibles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con el artículo 63 de la Constitución Política.

A su turno, las disposiciones legales que regulan el Procedimiento Único, específicamente el párrafo 2° del artículo 36 del Reglamento Operativo estableció que en asuntos de clarificación de la propiedad “*la carga de la prueba corresponde a los particulares*”, pero dejó la posibilidad que de oficio la Agencia Nacional de Tierras – ANT, decrete o practique en cualquier tiempo las pruebas que considere necesarias. Igualmente indicó que corresponde a los particulares probar la fuerza mayor y el caso fortuito cuando fueren alegados.

Con fundamento en las normas 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 y legal la de definir si unas determinadas tierras rurales 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.

4.3. Situación jurídica del predio materia de estudio

Teniendo en cuenta que el presente caso surge a partir de la solicitud presentada por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, con radicado de entrada ANT No 2017620087612 del 02 de noviembre de 2017, que por medio del oficio No. 2925 del 23 de octubre 2017 remitió copia del expediente del Proceso de prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio con radicado 2012- 278, para que: “ *La Agencia Nacional de Tierras, determiné si el inmueble objeto de declaración de pertenencia, es un bien baldío de propiedad de la nación, y en consecuencia no susceptible de ser adquirido por la vía procesal*”.

Y que en virtud del reglamento operativo adoptando mediante la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023 se procedió a dar aplicación a su artículo 13 sobre los métodos de recolección de información. De esta forma, fue solicitado acompañamiento profesional de colaboradores técnicos de la entidad, esto es, ingenieros catastrales, topográficos y geodesia para que por medio de aplicativos y herramientas de identificación se lograra ubicar el predio en mención geoespacialmente. En este sentido, fue revelado que el predio se encuentra en una zona rural del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia.

Por tanto, la Agencia Nacional de Tierras a través de la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó tiene competencia para conocer y decidir la pretensión agraria de clarificación de la propiedad sobre el inmueble objeto de estudio, en virtud de la delegación que le fuera realizada. Lo que se corrobora con la información del número nacional predial actual (**05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**), específicamente los números de las posiciones 6 y 7 que al ser 00 significa que es rural, según los artículos 32 y 159 de la Resolución Nro. 70 del 4 de febrero de 2011 proferida por el IGAC.

Ahora bien, una vez dilucidado el marco normativo en acápites anteriores y aplicable al caso concreto, se hace necesario aterrizar los conceptos previamente enunciados y analizar si el predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “ **PREDIO NUMERO UNO**”, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria e identificado con el Número Predial Nacional

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000), ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, cumple con el requisito legal para acreditar propiedad privada, y por ende declarar si han salido del dominio del Estado.

4.3.1. Conclusiones del Informe Técnico Jurídico

Mediante el análisis de la información registral y catastral se concluye:

- El predio Sin dirección según (Catastro de Rionegro) y sus dos mejoras se encuentra ubicado en el Departamento Antioquia, Municipio de Rionegro, Vereda la mosca, sin folio de matrícula inmobiliaria y está plenamente identificado de forma alfanumérica en las bases de datos del catastro de Rionegro con número predial nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000** (predio objeto de estudio), para la mejora 1 con NPN **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y para la mejora 2 NPN **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002**.
- El predio con NPN 05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000 (objeto de estudio) tiene un área registrada en las bases catastrales del catastro de Rionegro es de 0 ha + 2712 m2 y el área del polígono catastral de la capa predial de la base de datos del catastro de Rionegro 2023_05 es de 0 ha + 2691 m2. Es así, como se presenta una diferencia entre el área de las bases de datos del catastro de Rionegro y el área de la base cartográfica de 0 ha + 0021 m2.
- Al realizar el estudio de la cabida y linderos de los folios colindantes con el predio objeto de estudio, no se encuentran información suficiente para determinar que el predio objeto de estudio provenga de un predio de mayor extensión, se solicitó la información de la escritura pública 802 del 07-11-1955 de la Notaria Única de Rionegro, escritura pública 30 del 14-01-1956 de la Notaria Única de Rionegro, escritura pública 345 del 16-05-1956 de la Notaria Única de Rionegro y la Escritura Pública 1422 del 02 del 10 de 1978 de la Notaría Única de Rionegro, las cuales corresponden a los FMI de los predios matrices y que dan origen a los predios segregados que son colindantes en la actualidad.
- De acuerdo con la información recolectada e información cartográfica del Gestor Catastral, se puede determinar en esta etapa PRELIMINAR del Informe Técnico Jurídico Preliminar (ITJP), que el predio objeto de estudio con el número predial nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000** (predio objeto de estudio), para la mejora 1 con NPN **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y para la mejora 2 NPN **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** se encuentra ubicado en Suelo Rural.
- Respecto al análisis de determinantes se evidencia que el predio objeto de estudio presenta un cruce con las capas, Capacidad De Uso Suelo, Suelos y Frontera Agrícola, la cual se encuentra actualizada con las capas oficiales acorte de octubre de 2023 y consultadas el 17 de febrero de 2024.
- 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 predio sin Folio y NPN **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000** correspondiente a la Zona Relativamente

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Homogénea No. 9 Valle del Aburra y El Oriente Cercano: Comprende los municipios de: Medellín, Bello, Concepción, Copacabana, Girardota, Envigado, Itagüí, Sabaneta, Caldas, La Estrella, Rionegro, Alejandría, Carmen de Viboral, Guarne, Marinilla, Guatapé, El Peñol, San Vicente, Santo Domingo, Granada, El Retiro, La Ceja y La Unión. La Unidad agrícola familiar en el municipio de Rionegro según la potencialidad de explotación es así: agrícola: 3-5 has.; mixta: 12-16 has. y ganadera: 27-37 has, es decir que el área del predio objeto de estudio (**0 ha + 2712 m²**) es menor al rango definido en dicha resolución.

- En el informe de identificación predial elaborado el 21 de noviembre de 2018, se reconoce en el plano registral de la zona para los primeros colindantes los predios con número 0200, al norte y el predio 0106 al este del predio objeto de estudio sin folio de matrícula, al realizar el ITJP estos predios cuentan con Folio de matrícula y Número Predial Nacional; el 0200 reporta el NPN **17-088-00-01-00-00-0001-0200-0-00-00-0000** y registra el FMI **020-8710**, el 0106 reporta el NPN **17-088-00-01-00-00-0001-0106-0-00-00-0000** y registra el FMI **020-3917**, como se puede observar en la ilustración 2. Plano Registral De la Zona, de fecha 15/02/2024.
- Una vez analizados los predios colindantes del predio objeto de estudio, se presume que este tiene relación o se desprende de los predios colindantes por el **Norte, Sur y Este**, toda vez que, el primer antecedente de estos indica que el titular del derecho real de dominio es el señor Julio Arbeláez Arbeláez, quien vendió a la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina según lo que indicó en el interrogatorio que se realizó, en la diligencia de inspección judicial del 31 de enero de 2014, en el cual manifestó que: *“Ese lote es mío, yo sudé mucho trabajando y el viejito también, nos lo vendió al esposo mío y a mí, nos lo vendió el señor JULIO ARBELÁEZ.”*¹⁹
- Al analizar el primer predio colindante del **sur**, identificado con **FMI 020 – 5229** con su respectivo matriz el **FMI 020 – 4225**, en sus complementaciones se observa que se hace referencia a la Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro, primer antecedente registral del **FMI 020-166**, sin que este se relacione con el **FMI 020 – 4225**. Adicionalmente cabe resaltar que este primer antecedente en el **FMI 020 -166** se identifica que el señor Julio Arbeláez fue titular del derecho real de dominio del predio, quien vendió a los demandantes del proceso de pertenencia que dio inicio al Proceso de Clarificación de la Propiedad que nos ocupa.
- En la presentación de la demanda, así como, en el dictamen pericial se hace precisión que el predio está destinado a vivienda y no a explotación agrícola.

4.3.2 Estudio del predio objeto de estudio identificado SIN FMI e identificado con el Número Predial Nacional 05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000

El predio, ubicado en el municipio Rionegro en el departamento de Antioquia, se trata de inmueble que según los datos de las bases de datos de SNC - IGAC se denomina “**NO REGISTRA**”, identificado con el Número Predial Nacional ((**05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**)), ubicado en la vereda La Mosca, pero carece de folio de matrícula inmobiliaria, por lo tanto, no se cuenta a la fecha con registro de algún título que pudiese dar fe de la transferencia de derechos de dominio o título originario, con los

¹⁹ Cuaderno N° 3 pruebas de oficio, Proceso de pertenencia radicado 2012 -278

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

cuales se logre determinar la existencia de cadenas traslaticias de dominio y sobre las cuales se pueda ahondar el estudio.

Ante la inexistencia del folio de matrícula inmobiliaria la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha sido unánime y retirada, pronunciándose frente a aquellos casos en los que se comprueba la inexistencia de registro inmobiliario en determinadas extensiones de tierra. Específicamente en la Sentencia T 488 de 2014 concluyó que dicha situación se presenta como un indicio suficiente y razonable para presumir que tales fundos son predios baldíos, no susceptibles de apropiación por prescripción adquisitiva de dominio. Para mayor ilustración, se transcribe un acápite de esta a continuación;

“(…) Así planteadas las cosas, careciendo de dueño reconocido el inmueble y no habiendo registro inmobiliario del mismo, surgían indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción. (…)”

Este tratamiento jurídico dado a los predios que carecen de dueños o que no registran folio de matrícula inmobiliaria, se ha definido bajo la tesis del dominio eminente del Estado como presunción *iuris tantum* de baldío. Es decir, es una presunción que permite prueba en contrario, y que puede ser desvirtuada con medios probatorios que determinen la existencia de derechos de propiedad privada sobre la extensión territorial, cumpliendo con los requisitos descritos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

No obstante, comoquiera que con la demanda fueron aportados algunos documentos, se pasarán a analizar, pero previamente se hará un breve recuento de los hechos de la demanda, que se dirigió contra personas indeterminadas. Se indica entonces que los demandantes señora Carmen Emilia Bustamante Ospina es poseedora de forma tranquila, pacífica y notoria ante toda la comunidad hace aproximadamente 46 años.



EDWIN OLINER MARÍN GARCÍA
ABOGADOS

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO (Reparo)
Rionegro - Antioquia.
E.S.M

EDWIN OLINER MARÍN GARCÍA; identificado como aparece al pie de mi firma y con tarjeta profesional número 189.211 del consejo superior de la judicatura, en calidad de apoderado de los señores, **CARMEN EMILIA BUSTAMANTE OSPINA, LIBIA DEL SOCORRO ROJAS BUSTAMANTE Y CESÁREO DE JESÚS ZAPATA MONTOYA**, interpongo ante su despacho demanda de Pertinencia por Prescripción Extraordinaria, en contra de personas que se crean con algún derecho sobre el bien que se pretende adquirir, con fundamento en lo siguiente.

HECHOS.

PRIMERO: Predio número uno, mi mandante la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina, es poseedora de forma tranquila, pacífica y notoria ante toda la comunidad hace aproximadamente 46 años del siguiente bien inmueble: Un lote de terreno aproximadamente 2860 metros cuadrados, con casa de habitación ubicado en el kilómetro 34 autopista Medellín-Bogotá, Vereda la Mosca, alinderado de la siguiente manera: Por el norte con propiedad de Luz Mariana Ospina Lotero, por el Oriente con propiedad de José Castrillon, por el Occidente con la autopista Medellín - Bogotá, y por el Sur con propiedad actual de la empresa Invatex SA, y en parte con predio de los señores Libia del Socorro Rojas Bustamante y Cesáreo de Jesús Zapata Montoya. Sin distinción alguna de folio de matrícula inmobiliaria.

FUENTE: Demanda proceso de pertenencia con radicado 2012-278, folio 1

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 15

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Y que la señora Libia del Socorro Rojas Bustamante y el señor Cesáreo de Jesús Zapata Montoya, desde hace aproximadamente 25 años poseen de forma tranquila, pacífica y notoria ante toda la comunidad.

SEGUNDO: Dentro del predio número uno, los señores Libia Del Socorro Rojas Bustamante y Cesáreo De Jesús Zapata Montoya, desde hace aproximadamente 25 años poseen de forma tranquila, pacífica y notoria ante toda la comunidad una parte de este lote de 415 metros cuadrados aproximadamente, con casa de habitación ubicada en el kilómetro 34 autopista Medellín – Bogotá, Vereda la Playa, el cual se alindera de la siguiente manera: Por el norte, con posesión de la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina, por Oriente con posesión de la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina, Por el Occidente con posesión de la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina, y por el sur con propiedad actual de la empresa Invalex SA.

FUENTE: Demanda proceso de pertenencia con radicado 2012-278, folio 1

En la descripción de los hechos no se hace referencia a la existencia de algún título por medio del cual los demandantes Carmen Emilia Bustamante Ospina, Libia del Socorro Rojas Bustamante y Cesáreo de Jesús Zapata Montoya hayan adquirido el bien inmueble. Sin embargo, en la diligencia de testimonios de la parte demandante (parte demandante), llevada a cabo el 22 de enero de 2014, la señora Blanca Elvia Ospina Yepes, manifestó: “*Que yo sepa CARMEN EMILIA BUSTAMANTE OSPINA, LIBIA DEL SOCORRO ROJAS BUSTAMANTE y CESÁREO DE JESÚS ZAPATA MONTOYA, le compraron al señor Julio Arbeláez hace 53 años más o menos y desde eso hace que viven allí*”²⁰

Así, lo expresa la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina, quien, en la diligencia de inspección judicial del 31 de enero de 2014, en el interrogatorio decretado de oficio manifestó que: “*Ese lote es mío, yo sudé mucho trabajando y el viejito también, nos lo vendió al esposo mío y a mí, nos lo vendió el señor JULIO ARBELÁEZ.*”²¹

No obstante, y como ya se dijo, en la presentación de la demanda y las pruebas aportadas no se encuentra ningún título que prueba las afirmaciones de la señora Blanca Elvia Ospina y la demandante, todo lo contrario, la Oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro certificó el 16 de noviembre de 2012 que: “*no existe ningún título de derecho real de dominio, por consiguiente, no figura o existe ningún titular de derecho real de dominio*”²², como se indicó en el acápite de 4.1. **Análisis del documento o acto jurídico del FMI.**

Así mismo, lo corrobora la ficha predial que se aportó como prueba documental por la parte demandante, en la cual se identifica como presunto propietario del predio el señor Jesús María Rojas cónyuge de la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina, demandante del proceso de pertenencia.

En el curso del proceso de Pertenencia con radicado judicial 2012- 278, por medio del Auto del 28 de mayo de 2015 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro ordenó: “*Vincular al INCODER al presente asunto, a quien se le notificará de manera personal el auto admisorio de la demanda y se le correrá el respectivo traslado. En consecuencia, este proceso permanecerá en suspenso hasta tanto se logre perfeccionar la citación aquí ordenada*”²³

²⁰ Cuaderno N° 2 pruebas parte demandante, Proceso de pertenencia radicado 2012-278

²¹ Cuaderno N° 3 pruebas de oficio, Proceso de pertenencia radicado 2012 -278

²² Certificado de Antecedentes Registrales de la Oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro

²³ Auto del 28 de mayo de 2015, proceso de pertenencia 2012-278

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 16

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

El 05 de noviembre de 2015, el INCODER por medio de apoderado presentó un documento en el cual realizó varias aclaraciones y precisiones dentro de la órbita de la competencia de la entidad²⁴, donde concluyó:

- a) No existe claridad suficiente para determinar que el bien es de propiedad particular. El registro no debe contener especificaciones referentes a un titular de dominio incompleto que, entre otras palabras, equivale a una falsa tradición o tradición sin dominio y que, por lo mismo no es suficiente para acreditar una propiedad. En este sentido me remito a las consideraciones anteriores.
- b) Dicha falsa tradición no recae son un predio de propiedad privada lo que hace presumir, que, probablemente, el bien es baldío y de propiedad de la Nación porque no se acredita dicha propiedad individual de conformidad con los presupuestos y explicaciones anteriores sobre el sentido del título originario u la forma de acreditar la propiedad en nuestro sistema.
- c) De conformidad con el artículo 167 del C.G.P. incumbe a la parte probar el supuesto de hecho y efecto jurídico, esto es, que el predio es de propiedad privada para hacer procedente el proceso de pertenencia que establece el artículo 375 del C.G. del P o el proceso de saneamiento para propiedad privada, cuando se trata del saneamiento de la falsa y tradición, que establece la Ley 1561 de 2012.

El 05 de abril de 2016, la Procuradora 1ª Agraria y Ambiental de Antioquia, con ocasión del oficio No. 856 del 25 de mayo de 2015 por medio del cual se informó de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio que cursan en contra de **personas indeterminadas**, realizó las siguientes recomendaciones que han de tenerse en cuenta, en el trámite de este proceso²⁵:

- a) Idoneidad de los certificados de registro como prueba de la propiedad privada: La declaración de pertenencia versa única y exclusivamente sobre bienes privados, la única prenda de garantía de que se trata de un bien privado es que en el certificado de registro parezca (sic) la cadena traslativa de dominio y por ende la respectiva matrícula.
- b) Declaración de pertenencias sobre bienes baldíos: Cuando se encuentran certificados de registro no idóneos, mediante las declaraciones de pertenencia se están entregando inmuebles rurales que no han salido del dominio del Estado (baldíos).
- c) Obligación de comunicar la admisión de la demanda de pertenencia a algunas entidades públicas.

4.3.2.1. Análisis de los predios colindantes:

Ante la carencia de folio de matrícula inmobiliaria, se hace necesario ampliar el análisis jurídico a los títulos identificados en los predios colindantes del predio objeto de estudio, en virtud del plano registral de la zona que se ilustrará más adelante, con el fin de obtener información adicional que permita determinar la naturaleza jurídica del predio analizado.

Por el NORTE con tres predios.

El **primer** predio identificado con el **FMI 020- 8710**: Se encuentra activo, denominado Lote la Mosca. La esperanza, tiene un folio matriz **020 - 5341**, tiene once anotaciones. La primera anotación indica que el bien inmueble fue adquirido por el señor Manuel Tiberio Quintero García con ocasión del contrato de compraventa celebrado con la señora Rosa Elvira Yepes de Ospina, protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 1119 del 26 de agosto de 1981 de

²⁴ Respuesta Incoder folio 57 a 70, proceso de pertenencia 2012-278

²⁵ Respuesta Procuraduría 1ª Agraria y Ambiental de Antioquia, folios 83ª 87

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 17

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

la Notaría Única de Rionegro.

Según la complementación, la señora Rosa Elvira Yepes de Ospina, adquirió por la compra que le hizo al señor Julio Arbeláez Arbeláez, protocolizada a través de la Escritura Pública No. 30 del 14 de enero de 1956 de la Notaría Única de Rionegro.

En la anotación No 6 registra una limitación al dominio, con ocasión del oficio No. 217 del 21 de febrero de 1994 de Planeación Municipal de Rionegro, que impide la construcción en el lote de terreno por área insuficiente, también registra una salvedad que hace referencia a la actualización de la ficha catastral según la resolución No. 68741 de Catastro Departamental. Actualmente la presunta titular del derecho real de dominio es la señora Martha Cecilia Gutiérrez Castaño quien adquirió por la celebración de un contrato de compraventa con el señor Fabio Pérez Rodríguez, acto protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 2464 del 07 de septiembre de 1995 de la Notaría 13 de Medellín.

Matriz 020-5341:

Se encuentra activo denominado Lote La Mosca, tiene 8 anotaciones, registra una salvedad: actualización de la ficha catastral según la Resolución No. 68741 de Catastro Departamental. En la anotación No 4 se registra una limitación al dominio, con ocasión de un oficio de Planeación Municipal de Rionegro, se prohíbe construcciones y subdivisión del predio. En la anotación No 7, se evidencia una medida cautelar concerniente a un embargo, por jurisdicción coactiva de ejecuciones fiscales de Rionegro.

La actual presunta titular del derecho real de dominio es la señora Rosa Elvira Yepes de Ospina, toda vez que adquirió el predio por la compra que le hizo el señor Julio Arbeláez Arbeláez, según la Escritura Pública No. 30 del 14 de enero de 1956 de la Notaría Única de Rionegro. En la descripción de cabida y linderos se hace referencia a una matrícula del sistema antiguo Mat. 38, folio 38 tomo 30.

Ahora bien, se hace necesario revisar si los títulos descritos cumplen con los requisitos contenidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que 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:

a) Que sean títulos debidamente inscritos

Para el caso del primer colindante del Norte, el predio identificado con el **FMI 020-8710**, el título más antiguo es la Escritura Pública No. 1119 del 26 de agosto de 1981 de la Notaría Única de Rionegro, por medio de la cual se protocoliza el contrato de compraventa celebrado entre la señora Rosa Elvira Yepes de Ospina y el señor Manuel Tiberio Quintero García, documento que fue debidamente registrado en el sistema registral y dio apertura al **FMI** analizado en este párrafo, por lo tanto, esta Escritura cumple con el requisito del debido registro.

Cabe advertir, que este FMI tiene un matriz el **FMI 020-5341**, cuyo primer antecedente registral la Escritura Pública No. 30 del 14 de enero de 1956 de la Notaría Única de Rionegro fue objeto de registro 06 de agosto de 1980.

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 18

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

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 5 de agosto de 1994, y la Escritura Pública No.1119 del 26 de agosto de 1981 de la Notaría Única de Rionegro, fue inscrita en el sistema registral el 08 de septiembre de 1981, esto es antes de la entrada en vigor de la referida Ley, se concluye que, en el caso concreto, no se cumple con el requisito temporal definido en la norma.

De igual manera, sucede con el **FMI 020-5341**, matriz del **FMI 020-8710**, donde su primer antecedente registral fue la Escritura Pública No. 30 del 14 de enero de 1956 de la Notaría Única de Rionegro, la cual fue objeto de registro el 06 de agosto de 1980, esto es antes de la entrada en vigor de la referida Ley, se concluye que, en el caso concreto, no 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 a la revisión de los títulos referidos puede advertir que ellos refieren a la existencia de negocios, incluso previos al 05 de agosto de 1974, requisito que cumple la Escritura Pública No. 30 del 14 de enero de 1956 de la Notaría Única de Rionegro del predio matriz **FMI 020-5341**, por lo tanto, preliminarmente se cumple también con este requisito.

No obstante, lo anterior, y para el caso del **FMI 020-8710** el negocio más antiguo es la Escritura Pública No.1119 del 26 de agosto de 1981 de la Notaría Única de Rionegro, fue inscrita en el sistema registral el 08 de septiembre de 1981, por lo tanto, preliminarmente no se cumple con este requisito.

d) En donde consten tradiciones de dominio:

Los títulos que contengan negocios jurídicos que transfieran el dominio pleno del predio y que el historial de la tradición del derecho de dominio no sea inferior al término de prescripción de ese momento, es decir, veinte (20) años antes de la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, que fue el 5 de agosto de 1994.

Revisada la Escritura Pública No. 30 del 14 de enero de 1956 de la notaría única de Rionegro, da cuenta de una compraventa de Julio Arbeláez Arbeláez a Rosa Elvira Yepes de Ospina, posteriormente, mediante Escritura Pública No. 1119 del 26 de agosto de 1981, Rosa Elvira vende a Manuel Tiberio Quintero García quien a continuación vende a María Elena López Vargas mediante Escritura Pública No. 825 del 19 de abril de 1988, siguiendo con la cadena de tradiciones finalmente mediante Escritura Pública No. 4232 del 28 de diciembre de 1993 María Elena López Vargas realiza venta a Fabio Pérez Rodríguez, negocios jurídicos que cumplen con el último requisito de la ley 160 de 1994 para acreditar o no la existencia de propiedad privada.

En conclusión, una vez analizados los **FMI 020-8710 y 020-5341**, quien es el primer predio colindante **Norte**, se presume que la naturaleza del predio es privada, sin embargo, resulta relevante para el caso objeto de estudio que en la complementación del **FMI 020 -8710 y 020 -5341**, la persona que transfiere el derecho real de dominio es el señor Julio Arbeláez Arbeláez, persona que fue señalada de haber vendido el predio objeto de estudio de este ITJ, a la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina, demandante del proceso de pertenencia con radicado 2012 -278 que dio origen al Proceso de Clarificación de la Propiedad.

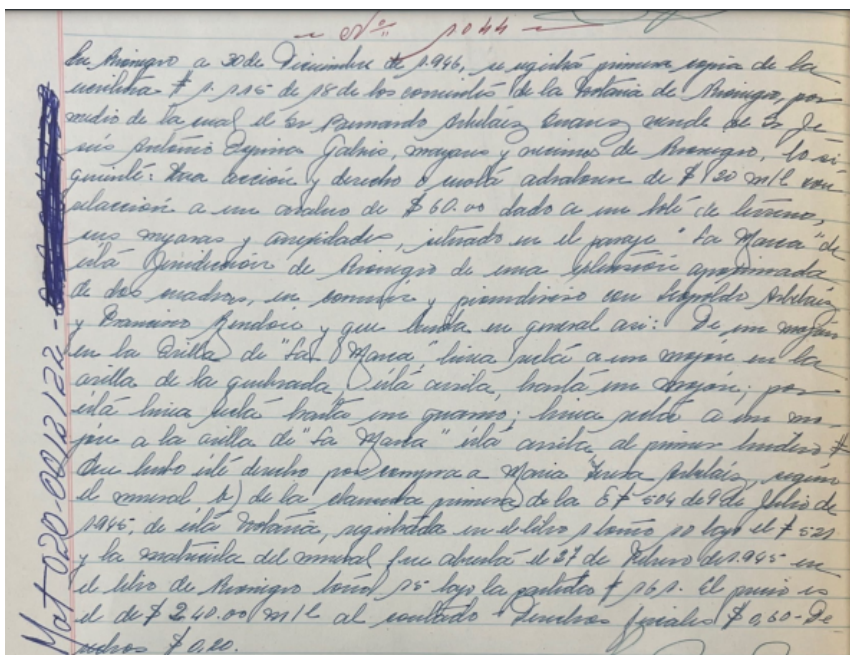
“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Con el **segundo** predio, identificado con el **FMI 020-55307**, se encuentra activo, denominado Lote # paraje La Mosca – La playa, registra 14 anotaciones, tiene un folio matriz el **FMI 020-14040**, la anotación No. 1 registra que el predio fue adquirido por la celebración del contrato de compraventa entre el señor Fernando de Jesús Ospina Lotero quien transfiere el derecho real de dominio al señor Yon Jairo Osorno Pemberty, acto protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 601 del 03 de abril de 1997 de la Notaría Primera de Rionegro, documento que dio origen al **FMI 020-55307**. No registra medidas cautelares, pero si registra una limitación al dominio en la anotación No 11 referente a una afectación a vivienda familiar según la Escritura Pública No. 2296 del 30 de agosto de 2011 de la Notaría Segunda de Rionegro.

Actualmente registra tres salvedades así: la primera indica la actualización de la ficha catastral por medio de la Resolución No. 68741 de Catastro Departamental, la segunda y tercera hace referencia a la corrección del segundo apellido de una de las compradoras según la Escritura Pública No. 2296 del 30 de agosto de 2011, acto registrado en la anotación No. 10 y 11.

Los titulares del derecho real de dominio son los señores: José Julián Osorno Pemberty y María Beatriz Arboleda López, quienes adquirieron el predio por la celebración del contrato de compraventa con el señor Yon Jairo Osorno Pemberty, acto protocolizado por medio la Escritura Pública 2296 del 30 de agosto de 2011 de la Notaría Segunda de Rionegro.

La complementación del **FMI 020-55307**, indica que el predio se desprendió de uno de mayor extensión haciendo referencia al FMI **020-14040**, predio que fue adquirido el 18 de diciembre de 1946 según la Escritura Pública No. 1115 de la Notaría Única de Rionegro, por la celebración del contrato de compraventa entre el señor Bernardo Arbeláez Suárez y Jesús Antonio Ospina Galvis.



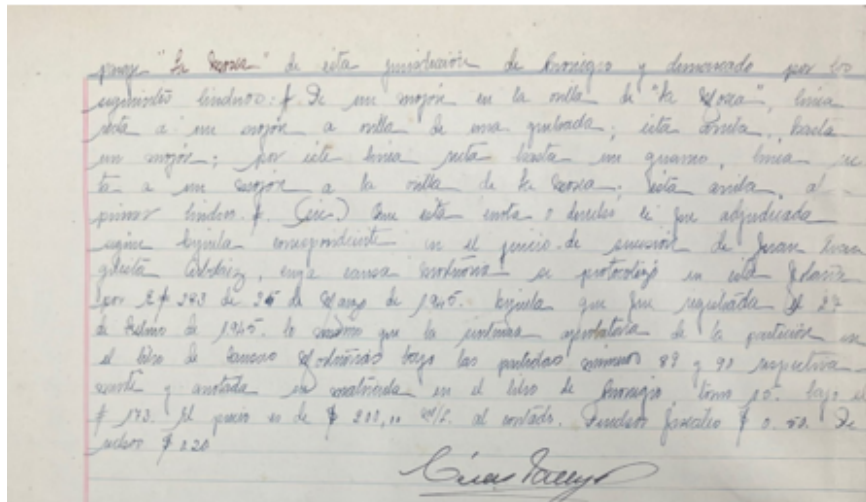
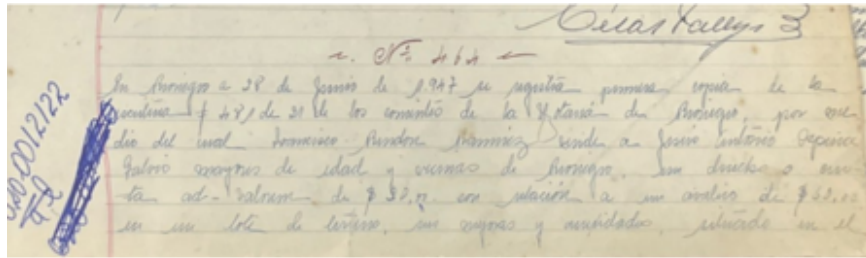
FUENTE: Expediente Digital ANT, Anexo 202132007711200017E0000010, folio 45

Según la Escritura referida en la ilustración anterior, lo transferido es una acción y derecho cuota, dado en un lote de terreno con mejoras y anexidades, ubicado en el paraje “La Mosca” de la jurisdicción de Rionegro, de una extensión aproximada de dos cuadras, en común y proindiviso con Leopoldo Arbeláez y Francisco Rendón.

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 20

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Posteriormente el señor Jesús Antonio Ospina Galvis adquiere una acción y derecho de cuota sobre el mismo terreno, por la compra que le hizo al señor Francisco Rendón, según la Escritura Pública No. 481 del 21 de junio de 1947 de la Notaría Única de Rionegro, registrada el 28 de junio de 1947, así:



FUENTE: Expediente Digital ANT, Anexo 202132007711200017E0000010, folio 45

Y finalmente el señor Jesús Antonio Ospina, adquiere la totalidad del predio por la compra que le hizo al señor Julio A. Arbeláez, según la Escritura Pública No. 345 del 16 de mayo de 1956 de la Notaría Única de Rionegro.

Matriz FMI 020-14040:

Este predio se encuentra activo, denominado Lote la mosca, registra 20 anotaciones, tiene un folio matriz **020 -12122**, registra la misma información en la complementación y que fue descrita en párrafos anteriores, su primera anotación hace referencia a la partición protocolizada por medio de la Escritura Pública No. 217 del 18 de marzo de 1983 de la Notaría Única de Marinilla, a través de la cual los señores Laura Rosa Lotero de Ospina y los señores Alberto de Jesús, Guillermo de Jesús, Luz Mariela, Uriel de Jesús, Gonzalo de Jesús, Alirio de Jesús Ospina Lotero, le adjudican el predio denominado Lote B, que linda partiendo del mojón tres en el vértice de la servidumbre, continua por esta hacia el sur en línea recta hasta llegar al mojón número cuatro en el lindero de Jesús María Rojas, continúa con el mismo hacia arriba y por chamba hasta llegar al lote adjudicado a Laura Rosa Lotero de O. voltea a la derecha lindando con esta hasta llegar al mojón dos lindero con Guillermo de Jesús Ospina; voltea a la izquierda lindando con el mismo hasta llegar al mojón tres, punto de partida, según Escritura Pública No. 2306 del 22 de noviembre de 1997 de la Notaría Primera de Rionegro.

En la anotación No 2 se registra una compraventa parcial que dio origen al **FMI 020 -55307**, ya analizado, registra una limitación al dominio, según la anotación No. 15, indica que el predio tiene una afectación a vivienda familiar y la segunda una condición resolutoria expresa sobre la

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 21

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin **FMI** e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

prohibición de enajenar el inmueble en un periodo de dos años según la Escritura Pública No. 2111 del 14 de octubre de 2008 de la Notaría Primera de Rionegro.

También registra una salvedad referente a la actualización de la ficha catastral según la Resolución No. 68741 proferida por Catastro Departamental. Los actuales titulares del derecho real de dominio son los señores Luz Adriana López Calderón, Luisa Fernanda Zapata López y María del Carmen Cajiao López.

Matriz del 020 – 14040.

FMI 020 – 12122: Se encuentra cerrado, predio denominado Lote La Mosca, su primer antecedente registral es la Escritura Pública No. 1115 del 18 de diciembre de 1946 de la Notaría Única de Rionegro, que fue objeto de análisis en párrafos anteriores, toda vez que, constituía la complementación del predio identificado con el **FMI 020-55307**. La anotación No 4 registra la sucesión cuyo causante fue el señor Jesús Antonio Ospina, por medio de la Sentencia SN del 30 de julio de 1982 y adjudicando el predio a su cónyuge la señora Laura Rosa Lotero de Ospina y sus herederos Fernando de Jesús, Alberto de Jesús, Guillermo de Jesús, Luz Mariela, Uriel de Jesús, Gonzalo de Jesús y Alirio de Jesús Ospina Lotero, quienes posteriormente realizaron la partición a través de la Escritura Pública No. 217 del 18 de marzo de 1983 de la Notaría Única de Marinilla y que dio origen a los siguientes **FMI: 020 – 14039, 020 -14040, 020 – 020 14041, 020 – 14042, 020 – 14043, 020 – 14044, 020 – 14045, 020 – 14046 y 020 – 14067**.

Ahora bien, analizando el **FMI 020-55307** junto con sus matrices el **FMI 020-14040 y 020 -12122**, a la luz del artículo 48 encontramos que:

a) Que sean títulos debidamente inscritos:

Para el caso del **segundo** colindante **Norte**, el predio identificado con el **FMI: 020-55307**, tiene una matriz **FMI 020-14040**, que a su vez tiene otra matriz **FMI 020-12122**. Este último, registra como primer antecedente la Escritura Pública No. 1115 del 18 de diciembre de 1946 de la Notaría Única de Rionegro, que protocoliza la celebración del contrato de compraventa entre el señor Bernardo Arbeláez Suárez y Jesús Antonio Ospina Galvis, siendo este el título más antiguo del segundo colindante **Norte** y que se encuentra debidamente inscrito.

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 5 de agosto de 1994, la Escritura Pública No.1115 del 18 de diciembre de 1946 de la Notaría Única de Rionegro, 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:

La Escritura Pública No. 1115 del 18 de diciembre de 1946 de la Notaría Única de Rionegro, es el antecedente registral más antiguo del **segundo** colindante del **Norte**, evidenciándose que la cadena traslaticia se origina con un lapso mucho mayor al termino de prescripción señalado por la ley.

d) En donde consten tradiciones de dominio:

En la Escritura Pública No. 1115 del 18 de diciembre de 1946 de la Notaría Única de Rionegro, se consignó que el predio fue adquirido por la compra a María Teresa Arbeláez según la

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 22

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Escritura Pública No. 504 del 09 de julio de 1945 de esta Notaría, registrada en el libro 1, tomo 10, numeral 521 y la matrícula fue abierta el de 27 de febrero de 1945, cumpliendo así con el último requisito del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

En conclusión, una vez estudiado el **FMI 020-55307** junto con sus matrices los **FMI 020-14040** y **020-12122**, pareciera ser que la naturaleza jurídica del predio es privada, adicionalmente cabe resaltar que en el **FMI 020-12122**, se identifica que el señor Julio A. Arbeláez fue titular del derecho real de dominio en común y proindiviso, quien a su vez vendió a la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina.

Y finalmente por **Norte** con el **tercer** predio identificado con el **FMI 020-14041**, predio denominado Lote la mosca, se encuentra activo, registra 7 anotaciones, tiene un folio matriz el **020-12122** (analizado en párrafos anteriores), su primer antecedente registral es la Escritura Pública No. 217 del 18 de marzo de 1983 de la Notaría Única de Marinilla, que protocoliza la partición de los señores Laura Rosa Lotero de Ospina cónyuge y herederos Fernando de Jesús Alberto de Jesús, Guillermo de Jesús, Luz Mariela, Uriel de Jesús, Gonzalo de Jesús y Alirio de Jesús Ospina Lotero del señor Jesús Antonio Ospina. El actual titular del derecho real de dominio es el señor Pedro Pablo González Quintero, quien adquirió por la compra que le hizo la señora Laura Rosa Lotero de Ospina según la Escritura Pública No. 913 del 19 de abril de 1996 de la Notaría Primera de Rionegro.

No obstante, como sucede con el segundo predio colindante su primer antecedente registral es el de su folio matriz el **020-12122**, los cuales fueron analizados en páginas anteriores y nos lleva a concluir que la naturaleza del **tercer** predio colindante **Norte** es presuntamente privada.

Por el **ESTE** con el predio identificado con el **FMI 020-3917**, denominado Lote La Mosca, se encuentra activo, tiene 9 anotaciones, no cuenta con complementaciones, sin embargo, en la descripción de cabida y linderos se hace referencia a la matrícula No. 59, folio 59, tomo 3, del sistema antiguo.

El primer antecedente registral señala que el predio fue adquirido por el señor José Pastor Bustamante Sánchez por la compra que le hizo al señor Julio Arbeláez Arbeláez, acto protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 33 del 13 de enero de 1960 de la Notaría Única de Rionegro, la actual titular del derecho real de dominio es la señora María Ligia Gutiérrez de Castrillón, según la anotación No 5.

Actualmente tiene una limitación al dominio, el predio se ha declarado de utilidad pública, según el oficio 1090 -517 del 30 de agosto de 2022, de la Alcaldía de Rionegro, así mismo, registra una salvedad que hace referencia a la actualización de la ficha catastral según la resolución No. 68741 proferida por Catastro Departamental.

Ahora bien, analizando el **FMI 020-3917**, a la luz del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se encuentra que:

a) Que sean títulos debidamente inscritos:

Para el caso del colindante **Este**, el predio identificado con el **FMI 020-3917**, registra como primer antecedente la Escritura Pública No. 33 del 13 de enero de 1960 de la Notaría Única de Rionegro, que protocoliza la celebración del contrato de compraventa entre José Pastor Bustamante Sánchez por la compra que le hizo al señor Julio Arbeláez Arbeláez, es el título más antiguo del colindante **Este** y que se encuentra debidamente inscrito.

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 23

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

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 5 de agosto de 1994, la Escritura Pública No. 33 del 13 de enero de 1960 de la Notaría Única de Rionegro, 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:

La Escritura Pública No. 33 del 13 de enero de 1960 de la Notaría Única de Rionegro, es el antecedente registral más antiguo del colindante del **Este**, evidenciándose que la cadena traslativa se origina con un lapso mucho mayor al termino de prescripción señalado por la ley.

d) En donde consten tradiciones de dominio:

En donde consten tradiciones de dominio: esto es, títulos que contengan negocios jurídicos que transfieran el dominio pleno del predio y que el historial de la tradición del derecho de dominio no sea inferior al término de prescripción de ese momento, es decir, veinte (20) años antes de la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, que fue el 5 de agosto de 1994.

Revisada la Escritura Pública Nro. 33 del 13 de enero de 1960 de la notaría única de Rionegro, da cuenta de una compraventa de Julio Arbeláez Arbeláez a José Pastor Bustamante Sánchez , posteriormente, mediante Escritura Pública Nro. 10 del 01 de julio de 1966, José Pastor vende a José Antonio Sepúlveda Ramírez quien a continuación vende a María de Jesús Mejía de Castrillón mediante Escritura Pública Nro. 1026 del 18 de noviembre de 1968, siguiendo con la cadena de tradiciones, María de Jesús mediante Escritura Pública Nro. 316 del 22 de marzo de 1973 celebra compraventa a favor Hernando de Jesús Castrillón Mejía y finalmente mediante Escritura Pública Nro. 276 del 01 de marzo de 1980 Hernando de Jesús realiza venta a María Ligia Gutiérrez , negocios jurídicos que cumplen con el último requisito del artículo 48 de la ley 160 de 1994 para acreditar o no la existencia de propiedad privada.

En conclusión, una vez estudiado el **FMI 020-3917**, pareciera ser que la naturaleza jurídica del predio es privada, adicionalmente cabe resaltar que, en el **FMI 020-3917** se identifica que el señor Julio Arbeláez fue titular del derecho real de dominio del predio, quien vendió a los demandantes del proceso de pertenencia que dio inicio al Proceso de Clarificación de la Propiedad que nos ocupa.

Por el **SUR** con tres predios:

El **primer** predio identificado con el **FMI 020-5229**, se encuentra activo, denominado Lote La Mosca La Playa, tiene 22 anotaciones, tiene un folio matriz el **020- 4225**. Su primer antecedente registral hace referencia a la compraventa celebrada entre la señora Ana de Jesús Rendón de Arbeláez y el señor Humberto Echeverri, acto protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 1022 del 24 de julio de 1980 de la Notaría Única de Rionegro,

Registra una limitación al dominio de una servidumbre de alcantarillado y acueducto por imposición de vía administrativa en un área de 485.06 m2, según la resolución No. 0629 del 04 de abril de 2022 de la Alcaldía de Rionegro, según la anotación No 21. También una salvedad que hace referencia a la actualización de la ficha catastral según la según la resolución No. 68741 proferida por Catastro Departamental.

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 24

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

El actual titular del derecho real de dominio es Alianza Fiduciaria S.A. según la anotación No. 16.

Matriz del 020-5229

FMI 020-4225: Se encuentra cerrado, se denomina Lote La Mosca, tiene 3 anotaciones. Su primer antecedente hace referencia a la compraventa celebrada entre los señores Leopoldo Arbeláez Arbeláez y la señora Ana de Jesús Rendón de Arbeláez, protocolizada por medio de la Escritura Pública No. 1422 del 02 de octubre de 1978 de la Notaría Única de Rionegro. No obstante, en la complementación se hace referencia a la Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro, primer antecedente registral del **FMI 020-166**, matriz de los **FMI 020-4306 y 020-4307**, sin embargo, no se identifica un matriz para el **FMI 020-4225**.

En la anotación No. 2 se registra una compraventa parcial de dos hectáreas de la señora Ana de Jesús Rendón de Arbeláez al señor Humberto Echeverri, según la Escritura Pública No. 1022 del 24 de julio de 1980 de la Notaría Única de Rionegro, y que dio origen al **FMI 020-5229**.

El **FMI 020-4225**, se encuentra cerrado, tiene once derivados: **020-5229** (objeto de estudio en este ITJ) y **020-42888, 020-42889, 020-42890, 020-42891, 020-42892, 020-42893, 020-42894, 020-42895, 020-42896 y 020-42897**, segregados con ocasión de la sucesión de la señora Ana de Jesús Rendón de Arbeláez.

Para finalizar, una vez analizados los **FMI 020-5229**, junto con su matriz el **020-4225**, a la luz del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 se concluye que:

a) Que sean títulos debidamente inscritos:

Para el caso del **primer** colindante del **sur**, identificado con el **FMI 020-5229** y su primer antecedente registral hace referencia al **FMI 020-4225** y en este se identifica que su primer título es la Escritura Pública No. 1422 del 02 del 10 de 1978 de la Notaría Única de Rionegro, que fue debidamente registrada. No obstante, en su complementación se hace referencia a la Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro, primer antecedente registral del **FMI 020-166**, matriz de los **FMI 020-4306 y 020-4307**.

Sin embargo, el **FMI 020-4225**, no registra un folio matriz.

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 5 de agosto de 1994, Escritura Pública No. 1422 del 02 de octubre de 1978 de la Notaría Única de Rionegro, 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:

La Escritura Pública No. 1422 del 02 de octubre de 1978 de la Notaría Única de Rionegro, es el antecedente registral más antiguo del colindante del **Este**, evidenciándose que la cadena traslaticia se origina con un lapso posterior al termino de prescripción señalado por la ley.

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 25

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000**, **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001** y **05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

d) En donde consten tradiciones de dominio:

Esto es, títulos que contengan negocios jurídicos que transfieran el dominio pleno del predio y que el historial de la tradición del derecho de dominio no sea inferior al término de prescripción de ese momento, es decir, veinte (20) años antes de la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, que fue el 5 de agosto de 1994.

Revisada la complementación tanto del predio matriz **020-4225** con del derivado **020-5229** registran la Escritura Pública Nro. 802 del 7 de noviembre de 1955 que indica la venta del señor Julio Arbeláez Arbeláez a Leopoldo Arbeláez Arbeláez, en el predio matriz este último vende a Ana de Jesús Rendón de Arbeláez mediante Escritura Pública Nro. 1422 del 02 de octubre de 1978, posteriormente Ana de Jesús celebra compraventa parcial de 2 hcts a favor de Humberto Echeverri y finalmente mediante sentencia SN del 19 de agosto de 1993 por sucesión es adjudicado a Ana de Jesús Rendón de Arbeláez y en folio de matrícula derivado se registran negocios jurídicos que transfieren el dominio desde el 24 de julio de 1980 con la Escritura Pública Nro. 1022 mediante la cual Ana de Jesús Rendón de Arbeláez vende a Humberto Echeverri, en el mismo instrumento se inscribe dación en pago a favor del Banco Nacional, quien posteriormente vende a Fabio Vargas Tamayo y finalmente mediante Escritura Pública Nro. 1188 del 29 de abril de 1992 este último vende a Desperdicios de Textiles Tista Uribe y Cia LTDA., negocios jurídicos que cumplen con el último requisito del artículo 48 de la ley 160 de 1994 para acreditar o no la existencia de propiedad privada.

En conclusión, una vez estudiado los **FMI 020-5229** y **020-4225**, pareciera ser que la naturaleza jurídica del predio es privada. Como se expuso anteriormente en el **FMI 020-4225**, se hace referencia al primer antecedente registral del **FMI 020-166**, Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro. Adicionalmente cabe resaltar que, ese primer antecedente en el **FMI 020-166** se identifica que el señor Julio A. Arbeláez fue titular del derecho real de dominio del predio, quien vendió el predio a los demandantes del proceso de pertenencia que dio inicio al Proceso de Clarificación de la Propiedad que nos ocupa.

El **segundo** predio identificado con el **FMI 020-4306**, se encuentra activo, denominado Lote La Mosca, tiene 23 anotaciones, tiene un folio matriz **020-166**, la primera anotación registra la Escritura Pública No. 792 del 15 de abril de 1980 de la Notaría 13 de Medellín, por medio de la cual el señor Aníbal Betancur Vélez le transfiere el derecho real de dominio a los señores Humberto Echeverri Echeverri y María Dolly Cardona Cardona. El actual titular del derecho real de dominio es Alianza Fiduciaria S.A. según la anotación No 18.

Tiene una limitación al dominio y trata de una servidumbre de alcantarillado y acueducto por imposición de vía administrativa en un área de 70.88 m2, según la resolución No. 0911 del 21 de noviembre de 2022 de la Alcaldía de Rionegro, según la anotación No 23.

El **tercer** predio identificado con el **FMI 020-4307**, Se encuentra activo, su primer antecedente registral es la venta que realizó el señor Aníbal Betancur Vélez a la señora Luz Helena Sierra Ochoa, protocolizada por medio de la Escritura Pública No. 790 del 15 de abril de 1980 de la Notaría 13 de Medellín.

Del área total del predio identificado con el **FMI 020-4307**, se realizó una venta parcial de 352.30 m2 al Instituto Nacional de Vías, según la Escritura Pública No. 476 del 24 de abril de 1998 de la Notaría Única de Copacabana. El actual titular del derecho real de dominio es Alianza Fiduciaria S.A. según la anotación No. 15.

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 26

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

Registra una limitación al dominio, se trata de una servidumbre de alcantarillado y acueducto por imposición de vía administrativa en un área de 20.04m2, según la resolución No. 8888 del 17 de noviembre de 2022 de la Alcaldía de Rionegro, según la anotación No. 20.

Matriz del FMI 020-4306 y 020-4307:

FMI 020-166: Se encuentra activo, tiene 8 anotaciones, su primera anotación indica que el predio fue adquirido por el señor Leopoldo Arbeláez Arbeláez por la venta que le hizo el señor Julio Arbeláez Arbeláez, acto protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro. No registra gravámenes, medidas cautelares ni salvedades, se evidencian dos compraventas parciales la primera de ella en la anotación No. 6 del señor Aníbal Betancur Vélez a la señora Luz Helena Sierra Ochoa, venta protocolizada por medio de la Escritura Pública No. 790 del 15 de abril de 1980 de la Notaría 13 de Medellín que dio origen al **FMI 020-4307** y la segunda compraventa parcial registrada en la anotación No. 7, celebrada entre el señor Aníbal Betancur Vélez y el señor Humberto Echeverri Echeverri y otros, acto protocolizado por medio de la Escritura Pública No. 792 del 15 de abril de 1980 de la Notaría 13 de Medellín y que dio origen al **FMI 020-4306**.

El actual titular del derecho real de dominio es el señor Aníbal Betancur Vélez y Humberto Echeverri Echeverri.

Para finalizar, una vez analizados los **FMI 020-4306 y 020-4307**, junto con su matriz el **020-166**, a la luz del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 se concluye que:

a) Que sean títulos debidamente inscritos:

Para el caso del colindante de estos dos colindantes del **sur**, predios identificados con el **FMI 020 - 4306 y 020 -4307**, su primer antecedente registral hace referencia al **FMI 020 -166** y en este se identifica que su primer título es la Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro fue debidamente registrada.

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 5 de agosto de 1994, la Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro, 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 a la revisión de los documentos que obran en el expediente, es la Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro que protocoliza la partición del señor Julio Arbeláez Arbeláez a el señor Leopoldo Arbeláez, evidenciándose que la cadena traslativa se origina con anterioridad al termino de prescripción señalado por la ley.

d) En donde consten tradiciones de dominio:

La Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro, es el antecedente registral más antiguo del colindante **Este**, evidenciándose que la cadena traslativa se anterior al termino de prescripción señalado por la ley.

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

En conclusión, una vez estudiado los **FMI 020-4306, 020-4307 y 020-166**, pareciera ser que la naturaleza jurídica del predio es privada, adicionalmente cabe resaltar que, en el **FMI 020-166** se identifica que el señor Julio A. Arbeláez fue titular del derecho real de dominio del predio, quien vendió a los demandantes del proceso de pertenencia que dio inicio al Proceso de Clarificación de la Propiedad que nos ocupa.

Por el **OESTE** con la Autopista Medellín – Bogotá.

Una vez analizados los predios colindantes del predio objeto de estudio, se presume que este tiene relación o se desprende de los predios colindantes por el **NORTE, SUR y ESTE**, toda vez que, el primer antecedente de estos indica que el titular del derecho real de dominio es el señor Julio Arbeláez Arbeláez, quien vendió a la señora Carmen Emilia Bustamante Ospina según lo que indicó en el interrogatorio que se realizó en la diligencia de inspección judicial del 31 de enero de 2014, en el cual manifestó que: “*Ese lote es mío, yo sudé mucho trabajando y el viejito también, nos lo vendió al esposo mío y a mí, nos lo vendió el señor JULIO ARBELÁEZ.*”²⁶

Así mismo, lo expresó la señora Blanca Elvia Ospina Yepes, manifestó: “*Que yo sepa CARMEN EMILIA BUSTAMANTE OSPINA, LIBIA DEL SOCORRO ROJAS BUSTAMANTE y CESÁREO DE JESÚS ZAPATA MONTOYA, le compraron al señor Julio Arbeláez hace 53 años más o menos y desde eso hace que viven allí*”²⁷, en la audiencia de pruebas testimoniales por parte demandante llevada a cabo el 22 de enero de 2014.

Es así como, se hace indispensable obtener los siguientes documentos con el fin de determinar la naturaleza jurídica del predio objeto de este Informe Técnico Jurídico Preliminar- ITJP:

- Escritura Pública No. 30 del 14 de enero de 1956 de la Notaría Única de Rionegro.
- Escritura Pública No. 345 del 16 de mayo de 1956 de la Notaría Única de Rionegro.
- Escritura Pública No. 33 del 13 de enero de 1960 de la Notaría Única de Rionegro.
- Escritura Pública No. 802 del 07 de noviembre de 1955 de la Notaría Única de Rionegro.
- Escritura Pública No.1422 del 02 del 10 de 1978 de la Notaría Única de Rionegro.
- Las fichas catastrales del predio objeto de estudio, de los predios colindantes con sus formaciones y mutaciones desde 1940 hasta la fecha.

5. CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, la Unidad de Gestión Territorial – UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó de la Agencia Nacional de Tierras -ANT, logró concluir que, dentro del trámite iniciado en virtud de la fase administrativa del procedimiento único, frente al predio “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002**, ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, existen los fundamentos de hecho y de derecho para continuar con el estudio del caso.

En consecuencia, la Unidad de Gestión Territorial – UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, en ejercicio de su competencia y en cumplimiento de sus funciones, procederá a ordenar **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del procedimiento único consagrado en el Decreto Ley 902 de 2017 y su reglamento operativo, teniendo en cuenta la

²⁶ Cuaderno N° 3 pruebas de oficio, Proceso de pertenencia radicado 2012 -278

²⁷ Cuaderno N° 2 pruebas parte demandante, Proceso de pertenencia radicado 2012-278

RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 28

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

necesidad de estudiar a través del Procedimiento Único la naturaleza jurídica del predio, ante la existencia de fundamentos fácticos y jurídicos que obligan a estudiar el caso de fondo por la persistencia de la ausencia de certeza sobre la misma. Por lo tanto, se proferirán las órdenes plasmadas en el artículo 33 del Reglamento Operativo adoptado con la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

En mérito de lo expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó de la Agencia Nacional de Tierras -ANT,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR LA APERTURA E INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, en aras de adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad regulado en el numeral 4 del artículo 58 del decreto en mención; respecto del inmueble correspondiente al inmueble denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002**, ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, de acuerdo con la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente acto administrativo a los presuntos propietarios y/o titulares de derechos reales principales y accesorios del predio objeto del presente trámite, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y con el párrafo del artículo 32 y 33 del Anexo técnico adoptado de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el presente acto administrativo al Juzgado Civil del Circuito de Rionegro y a la Procuraduría 26 Judicial II Agraria y Ambiental de Medellín; esta última con el fin de que, si lo estima procedente, se constituya como parte, en los términos del artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017 y el numeral 8 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: SOLICITAR a las entidades y dependencias que forman parte del sistema de Notariado y Registro, y a los otros repositorios institucionales en los que repose esa información, los títulos, actos administrativos y demás documentos necesarios para determinar de manera eficaz la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, así como también a las Autoridades del Sistema Catastral en el municipio de Rionegro por tratarse de un “Catastro catastral” y/o demás autoridades catastrales, con el fin de obtener la información y documentos relevantes para el asunto de Clarificación de la propiedad.

ARTÍCULO QUINTO: PUBLICAR LA PARTE RESOLUTIVA DE ESTA DECISIÓN, donde contenga la identificación de los presuntos titulares de derechos reales principales y accesorios del inmueble, en la página electrónica de la entidad y del municipio en donde se encuentre ubicado el predio, o en su cartelera, 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. En virtud de lo establecido en el inciso segundo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, el numeral 7 del artículo 33 del Reglamento Operativo adoptado mediante la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 y los artículos 37 y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de



RESOLUCIÓN No. *202473002337236* DEL 2024-02-23 Hoja N° 29

“Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado respecto del asunto agrario de clarificación de la propiedad frente al predio denominado “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002** ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia”

lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

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 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: SOLICITAR a la Unidad de Restitución de Tierras programación de **Mesa Técnica** para obtener información si el predio “**SIN NOMBRE**” o “**PREDIO NUMERO UNO**”, sin FMI e identificado con el Número Predial Nacional **05-615-00-01-00-30-0030-0108-0-00-00-0000, 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1001 y 05-615-00-01-00-30-0030-0108-5-00-00-1002**, ubicado en la vereda La Mosca del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, se encuentra 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 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO SEPTIMO: INFORMAR a las partes que una vez notificado, comunicado y publicitado este acto administrativo, se correrá traslado por el término de diez (10) días hábiles, a partir de la notificación o comunicación, según el caso, para que las partes y los terceros interesados puedan aportar o solicitar las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos, de conformidad con el numeral 10 de Reglamento Operativo adoptado mediante la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, en concordancia con el inciso final del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente decisión no procede ningún recurso al ser un acto administrativo de trámite, de conformidad con el parágrafo del artículo 32 del Reglamento Operativo adoptado por la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 en concordancia con el artículo 51 y el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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

NOTIFÍQUESE, COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Medellín, el 2024-02-23

JUAN DAVID ROLDAN ÁLVAREZ

Experto Código G3, Grado 06 - Líder UGT Antioquía, Eje Cafetero y Chocó (E)

Proyectó: Nadia Paniagua Álvarez – Abogada Sustanciadora- Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó
Revisó: Yina Alexa Córdoba Bedoya – Abogada Revisora- Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó
VoBo: Leidy Johanna Herrera González- Abogada Líder Contratista ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó