

Medellín ., 2024-05-02 11:04



Al responder cite este Nro.
202473006770641

MUNICIPIO DE RIONEGRO
2024RE016689 (EXP-2024-019223)
15/05/2024 14:57:41 por MINARBELA



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

Asunto:	Solicitud publicación en página web de Resolución N° 202473002346216 del 25 de febrero de 2024.
Referencia:	Procedimiento Único Administrativo Agrario para Clarificación desde el punto de vista de la propiedad, Decreto Ley 902 de 2017.
Predios:	Denominado " LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS " con FMI 020-15526 , ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia.

Cordial saludo Dr. Ramírez,

La Unidad de Gestión Territorial -UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, se permite comunicarle que dentro del procedimiento agrario de clarificación de la propiedad se profirió la correspondiente Resolución **202473002346216**, "*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 "**LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS**" con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia*" como se relaciona a continuación:



TITULAR(ES) DE DERECHOS REALES	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	FMI
LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS	RIONEGRO	ANTIOQUIA	020-15526
ACTO ADMINISTRATIVO			
Resolución 202473002346216 del 25 de febrero de 2024			
DESCRIPCIÓN			
"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 "LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS" con FMI 020-15526, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia".			

Para los mismos efectos, se anexa a esta comunicación copia íntegra del acto administrativo relacionado, de conformidad con lo establecido en el artículo tercero del mismo.

La presente comunicación, se realiza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017, y en concordancia con el numeral 7 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

Por favor enviar constancia de recibido y lectura de la presente comunicación, citando el número de radicado ANT, ubicado en la parte superior derecha del presente documento, con el fin que obre en el expediente.

Cordialmente,

MARIA PATRICA BEDOYA HENAO

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

Proyectó: Alexis González Molina – Abogado Junior- Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó

Revisó: Andrea Paola González Nieves – Abogada Revisora- Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó

VoBo: Leidy Johanna Herrera González – Abogada Líder Contratista ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó

Anexo:

Resolución No. 202473002346216 del 25 de febrero de 2024



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25

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 “**LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS**” con FMI **020-15526**, ubicado en el 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.

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

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

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 párrafo 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.

Mediante memorando Nro. 202332000424613 del 16 de noviembre del 2023, el Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, trasladó al líder de la Unidad de Gestión Territorial Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, el expediente con radicado 201732007711203180E, tras haber sido solicitado por el líder de esta Unidad de Gestión Territorial a través de memorando 202373000378953 del 11 de octubre 2023.

Ahora bien, el día 5 de enero de 2024, se expidió la Resolución N°202461000914936, “*Por la cual se hace un encargo en la Agencia Nacional de Tierras y se asignan unas funciones a un*

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. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

servidor público de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, nombrándose en tal sentido a JUAN DAVID ROLDÁN ÁLVAREZ, experto G3 Grado 6, en calidad de “Encargado”, situación que fue debidamente comunicada al funcionario mediante radicado interno N°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 registralmente **LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS**, ubicado el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, tal y como se describe a continuación:

Nombre	LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS
Folio Matrícula Inmobiliaria	020-15526
Departamento	ANTIOQUIA
Municipio	RIONEGRO
Vereda	CHUSCAL (FMI) HIGUERON (CATASTRO)
Número Predial Nacional	05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000
Área	3 ha + 8466 m2
Matriz	NO REGISTRA
Segregados	NO REGISTRA
Tipo de predio	RURAL
Nro. de expediente	201732007711203180E

Se aclara que según el FMI el área es de 3 ha + 8466 m2, pero según Catastro Rionegro corresponde a 3 h + 8466 m2 y según la base cartográfica es de 3 h + 8452 m2

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico - ITJ, de fecha 23 de febrero de 2024, y muestra la ubicación del predio identificado con número predial No. 05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000, con su respectiva colindancia y la situación registral de la zona donde se encuentra:

ESPACIO EN
BLANCO

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 4

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

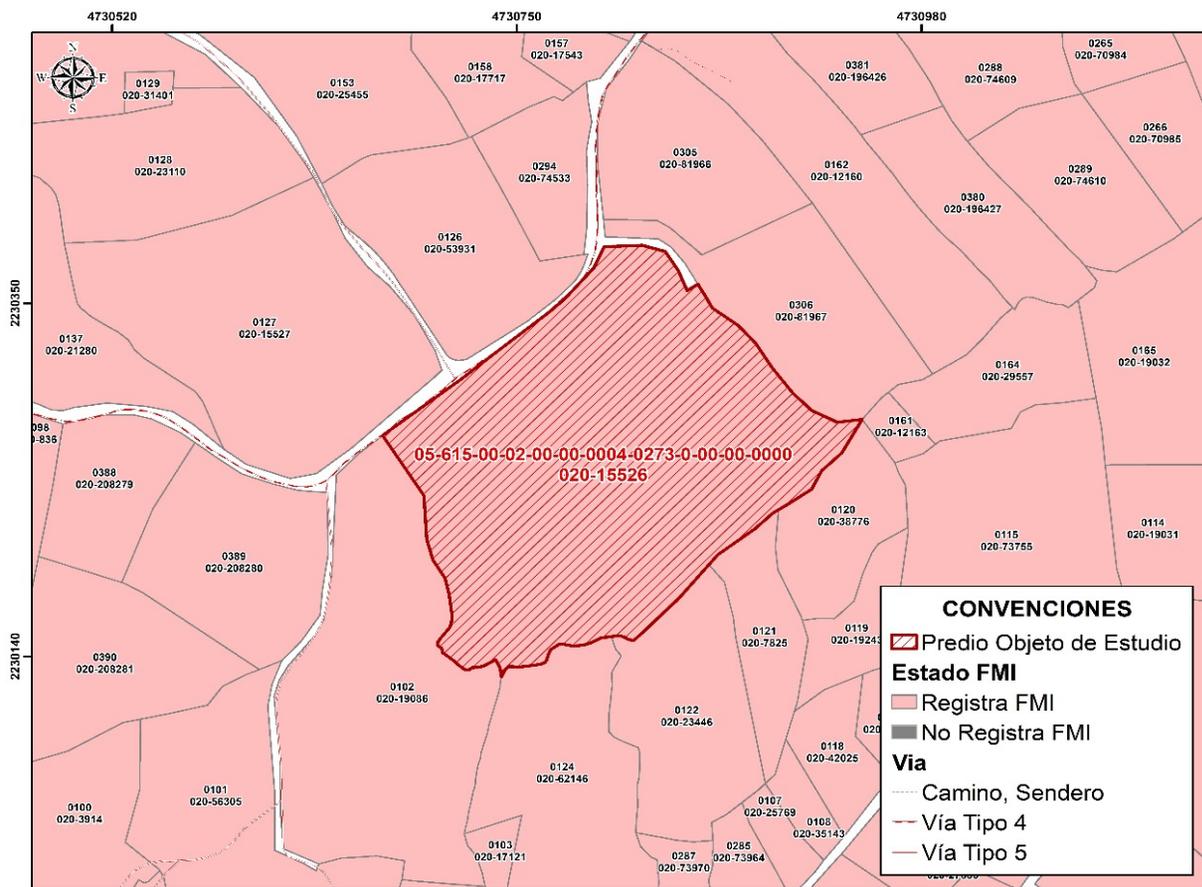


Ilustración 1. Plano registral del predio objeto de estudio
Fuente: Informe Técnico Jurídico- ITJ del 23 de febrero de 2024.

3. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

En el expediente relativo al proceso de Clarificación de la Propiedad del predio conocido como **LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA”** situado en el departamento de Antioquia, municipio de Rionegro, vereda el Chulcal, se han identificado los siguientes elementos:

Mediante radicado de entrada ANT No. **20179600749032 de fecha 29 de septiembre de 2017**, se integra al expediente el Oficio No. 2630 del 22 de septiembre del 2017 desde el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro (Antioquia), mediante el cual remitió a la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, el expediente correspondiente al proceso ordinario de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, bajo el radicado interno No. **2014-00274**, adelantado sobre el predio denominado **“LOS NARANJOS”**, ubicado en la vereda Chuscal, municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. **020-15526**. Dicha demanda fue admitida obrando como demandantes los señores LUIS EDUARDO CASTRO MARTÍNEZ, EDGAR DE JESÚS CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA NORELA CASTRO MARTÍNEZ, OMAIRA DEL SOCORRO CASTRO MARTÍNEZ, ABEL ANTONIO CASTRO MARTÍNEZ, ARGEMIRO DE JESÚS CASTRO MARTÍNEZ, JOSÉ ISMAEL CASTRO MARTÍNEZ, SOCORRO EMILSE CASTRO MARTÍNEZ, BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, MARÍA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, FABIO ANTONIO CASTRO CASTRO, JESÚS ANIAL CASTRO CASTRO, MARIELA DE JESÚS CASTRO DE VILLA, ANGIE CELINA CASTRO GUTIÉRREZ representada por SANDRA MILENA GUTIÉRREZ, en contra de HECTOR IVAN IDARRAGA ECHEVERRI y DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI y “todas aquellas personas que se crean don derechos”.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

De la lectura de la demanda se advierte que los demandantes alegan poseer la totalidad del predio desde 1984, pero aclaran que el 50% del mismo les fue adjudicado y que de esa porción adjudicada los demandantes vendieron en 1989, 12.000 metros cuadrados aproximadamente a Héctor Iván Echeverri Idárraga y Dora Idárraga de Echeverri. No obstante, valga a aclarar que dicha venta parcial, aunque se registró, no generó división de predio, es decir los compradores son comuneros, toda vez que el FMI 020-15526 no cuenta con segregados.

En el expediente se observan los siguientes documentos que se consideran relevantes para el proceso de clarificación, documentos que en todo caso serán analizados a profundidad en el acápite correspondiente al punto 4 del presente informe:

- Escritura 180 de marzo 28 de 1939 (pág. 48) mediante la cual Ana Julia Castro vendió en favor de Daniel Castro la “acción y derecho que a la exponente le corresponde o llegara a corresponder en todos los bienes pertenecientes a la sucesión de su finada madre la señora JUANA MARÍA RÍOS, cuyo juicio de sucesión cursa en el Juzgado 2° Civil del Circuito de Rionegro, quedando subrogado aquel en los derechos de la enajenante.
- Partición de la sucesión de Juana María Ríos de Castro (pág. 50): en la hijuela 2 se adjudica a Daniel Castro como cónyuge sobreviviente y subrogado de Ana Julia Castro, “La mitad proindiviso” del lote detallado en el punto 2 del inventario.
- Escritura 317 de 1984 por medio de la cual se protocolizó el juicio de sucesión de Daniel María Castro Castro (pág. 60). Allí se expone que el causante adquirió en sucesión de Juana María de Ríos según Escritura 113 del 10 de febrero de 1941.
- Escritura 681 del 1 de abril de 1989 (pág. 77) de compraventa en favor de Héctor Iván Echeverri y Dora Idárraga de Echeverri. Y la Escritura de aclaración, Nro. 231 del 30 de enero de 1990.
- Escritura 312 del 10 de febrero de 2014 (pág. 84) del trabajo de partición y adjudicación de los bienes de Ester Solina Castro de Castro.
- Inscripción en libros de registro de la escritura 113 del 10 de febrero de 1941 (pág. 98).
- Oficios elaborados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro. En el del 30 de junio de 2015 se da cuenta de la titularidad del 50% que viene de la sucesión de Daniel María Castro Castro (pág. 158) y en el de fecha 14 de agosto de 2015 se dice que del 50% restante “no se ha podido establecer quién es el titular del derecho real (...) ya que la oficina ha buscado desde el año de 19000 hasta la fecha en los libros índices de tradentes y adquirentes, sin que se haya podido encontrar el titular o titulares de ese otro 50%”.
- Oficio elaborado por la ORIP de fecha 28 de marzo de 2016 (pág 299), donde se plasmó que “se trata de una falsa tradición”, toda vez que i) en la Sentencia de fecha 7 de febrero de 1940 del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, se adjudicó un derecho de cuota de ½ de la causante Juana María Ríos de Castro en favor de Daniel Castro C (anotación Nro. 1); ii) dicho derecho fue adquirido durante la sociedad conyugal conformada entre la causante y su cónyuge sobreviviente Daniel Castro, al comprarlo a Juan de Dios y Marcelino, pero no se cita número de documento; y iii) en la relación de inventarios sólo se relaciona la mitad, pues la otra mitad la adquirió Daniel Castro por herencia materna, sin relacionar ningún otro dato. Finalmente, indicó que “el poseedor no inscrito del otro 50%, es el señor Daniel Castro C, según sentencia”

A través de Memorando ANT No. 20173100118823 del 27 de octubre del 2017, dirigido a la Subdirección de Procesos Agrarios, se realiza traslado del expediente del proceso de pertenencia de conocimiento el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, toda vez que mediante el Auto del 11 de septiembre de 2017, se suspendió el proceso para que la Subdirección de Procesos Agrarios inicie el procedimiento de clarificación de propiedad,

Por medio del radicado ANT No. 20173200858651 del 07 de noviembre del 2017, la Agencia Nacional de Tierras responde al Oficio No. 2630 del 22 de septiembre del 2017 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, donde se informa que le corresponde el proceso de

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 "**LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS**" con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

clarificación a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, donde se recopilará el fundamento necesario para decidir si corresponde o no dar inicio al procedimiento agrario.

El día 19 de junio de 2019, la señora MARIA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO una de las demandantes del proceso ordinario de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, solicita información sobre los avances del proceso del predio objeto de estudio. Esta solicitud registra en el expediente el radicado ANT No. 20196200633032.

Bajo el radicado ANT No. 20196200883102 el día 21 de agosto de 2019, la señora BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, una de las demandantes del proceso judicial, solicita información sobre el trámite que se lleva a cabo en la agencia nacional de tierras, que recae en el predio en el que ella y sus familiares adelantan un proceso de usucapión desde el año 2014 ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro.

Mediante correo electrónico con el radicado ANT No. 20196200959452 del 09 de septiembre de 2019, la señora BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, solicita respuesta a los radicados ANT No. 20173200858651 de 2017 y No. 20196200883102 de 2019.

De nuevo mediante radicado ANT No. 20196200959462 del 09 de septiembre de 2019, la señora BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO solicita respuesta a sus requerimientos.

La ANT elabora el **Informe de Identificación Predial con fecha de 10 de octubre del 2019**, cuyo propósito principal consistió en compilar y analizar la información catastral, registral y geográfica de la unidad predial o inmobiliaria a intervenir, a efectos de contribuir en la identificación y/o ubicación del inmueble, identificándose el predio con número catastral **05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000** y la ficha predial número **17813989**, la cual tiene asociado el FMI **020-15526**. Respecto al área, el FMI registra un área de terreno equivalente a 3 ha 7.568 m2, que coincide con la base catastral de la Gobernación de Antioquia. También se encuentran coincidencias entre los titulares del FMI y los que se reportan en la base de datos catastral.

Mediante correo electrónico dirigido a la Agencia Nacional de Tierras por medio del radicado ANT No. 20206200216712 del 10 de marzo del 2020, LUZ DARY CASTRO CASTRO, solicita respuesta a los requerimientos enviados anteriormente por las señoras BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO y MARÍA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, sobre el predio objeto de estudio y de nuevo se reitera la solicitud de información sobre los avances del proceso.

Se elabora el Documento Preliminar de Análisis Predial -DPAP con fecha de 20 de mayo del 2020, donde se concluye que el predio objeto de estudio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **020-15526**, se encuentra activo y es conocido como Lote "EL CHUSCAL EN LOS NARANJOS". Este predio rural abarca una extensión de 3 hectáreas y 7568 metros cuadrados. Según los registros del FMI, se presume que los propietarios son: MARIELA DE JESÚS CASTRO DE VILLA, DORA IDÁRRAGA DE ECHEVERRI, HÉCTOR IVÁN ECHEVERRI IDÁRRAGA, JESÚS ANÍBAL CASTRO CASTRO, FRAY GEOVANY CASTRO MARTÍNEZ, JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, LUZ DARY CASTRO CASTRO, BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, ANGIE CELINA CASTRO GUTIÉRREZ, OMAIRA DEL SOCORRO CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA NORELA CASTRO MARTÍNEZ, SOCORRO EMILSEN CASTRO DE CASTRO, MARÍA ROSARIO CASTRO CASTRO Y FABIO ANTONIO CASTRO CASTRO. El folio de matrícula no cuenta con complementación y el primer asiento registral indica la inscripción de una sentencia del 7 de febrero de 1940 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro a favor de JUANA MARÍA RÍOS DE CASTRO A DANIEL CASTRO.

En consecuencia, se considera pertinente iniciar la etapa administrativa preliminar establecida en el Decreto Ley 902 de 2017, así como en las Resoluciones No. 740 del 13 de junio de 2017 (vigente para la época) y No. 3234 del 9 de julio de 2018 de la Dirección General de la Agencia, con respecto al predio denominado "Lote El Chuscal en Los Naranjos" con FMI 020-15526. Esto

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **"LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS"** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

se debe a que, según la información disponible, no se ha podido determinar con certeza la existencia de un derecho real de dominio consolidado a nombre de alguna persona natural o jurídica ni que el predio sea o haga parte de uno de mayor extensión.

El día 29 de mayo del 2020 se profirió el **Auto No.3170** *"por medio del cual se ordena 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 rural denominado **LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS "LA MENZA"**, ubicado en la vereda Chuscal, jurisdicción del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia.*"; donde se concluye que es necesario recopilar más información técnico- jurídica, incluyendo certificados de antecedentes registrales del predio y del antiguo sistema de este y de sus colindantes. Además, se decide requerir documentos como la sentencia SN del 27 de febrero de 1940 del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro – Antioquia, la Escritura Pública No. 997 del 21 de noviembre de 1945, la Escritura Pública No. 681 del 04 de abril de 1989, y la Escritura Pública No. 231 del 30 de enero de 1990 de la Notaría Única de Rionegro, así como otros documentos necesarios para realizar un estudio exhaustivo de los antecedentes registrales. Esto permitirá a la Subdirección determinar legalmente si el predio conocido como **"LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS 'LA MENZA"** tiene propiedad privada o si sigue siendo propiedad del Estado. Con la información actual, no es posible afirmar con certeza si el predio es baldío o de propiedad privada. Por lo tanto, es necesario continuar con el estudio para determinar con precisión si existe un derecho real de dominio.

Por medio del radicado ANT No. 20203200588711 del 30 de junio de 2020, se comunica el Auto No.3170 del 29 de mayo del 2020, al Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Rionegro y a su vez una solicitud bajo el principio de colaboración de la información de contacto de los demandantes del proceso de pertenencia, que se lleva a cabo en el Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Rionegro.

Mediante radicado ANT No. 20203200588741 del 30 de junio de 2020, la subdirectora de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica comunica el Auto No.3170 del 29 de mayo del 2020, al Procurador 26 Judicial II Agrario y Ambiental.

Al expediente se allega el radicado ANT No. 20206200431242 el 14 de julio de 2020, donde por medio de correo electrónico el Procurador 26 Judicial II Agrario y Ambiental, acusa recibido del Auto No.3170 del 29 de mayo del 2020.

Mediante oficios con radicado ANT No. 20203201149281 y 20203201149501 del 05 de noviembre de 2020, la subdirectora de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica da respuesta a los radicados de entrada ANT por un lado Nro. 20206200216712 y 20196200633032 y por el otro Nro. 20196200959462, 20196200883102 y 20196200959452, respectivamente, dirigidos a MARÍA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO y BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, en su orden,, demandantes del proceso judicial, donde se les informa de los avances que ha tenido el proceso de clarificación de la propiedad dentro de la dependencia.

Mediante radicado ANT No. 20213200258891 del 23 de marzo de 2021, la Agencia Nacional de Tierras generó una invitación por medio de la página web, a las PERSONAS INDETERMINADAS y demás titulares de derechos reales principales y accesorios que figuren en el registro instrumentos públicos, para que indiquen una dirección de correo electrónico a efecto de ser notificados y/o comunicados de los diferentes actos administrativos proferidos en el marco del mencionado Proceso, del predio denominado **"LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS "LA MENZA"**.

Con el oficio con radicado ANT No. 20216200780182 del 14 de julio de 2021, la señora MARÍA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, eleva petición a nombre propio y de su familia solicitando información y pidiendo un impulso al proceso de clarificación de propiedad sobre el predio de interés.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 8

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

El día 13 de agosto de 2021 mediante oficio con radicado ANT No. 20213201017461, la subdirectora de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica respondió la petición interpuesta por **MARÍA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO**, informando que el proceso de clarificación se encuentra en ETAPA PRELIMINAR, dentro de la primera parte de la fase administrativa del Procedimiento Único, contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, específicamente en publicaciones del auto preliminar.

Por medio del radicado ANT No. 20223200358511 del 05 de abril del 2022, se comunicó el Auto No. 3170 del 29 de mayo de 2020, publicándose en página web, mediante el cual se resolvió iniciar etapa preliminar sobre el predio denominado **“EL CHUSCAL LOS NARANJOS LA MENZA”** del municipio de Rionegro – Antioquia asociado al FMI No. **020-15526** identificado con la cédula catastral No. 615-2-002-000-0004-00273-0000-00000, por un término de cinco días.

Mediante oficio radicado ANT No. 20226200325902 del 05 de abril del 2022, **JESÚS JAIME CASTRO CASTRO**, uno de los demandantes del proceso de usucapión que se lleva en el Juzgado, allega la siguiente documentación: Certificado de tradición y libertad del FMI 020-15526, Bitácora del acuerdo familiar de la partición de terreno, Paz y salvo del impuesto predial, valorización y alumbrado público, registro de defunción de **DANIEL MARÍA CASTRO CASTRO**, Registro civil de nacimiento de **JESÚS JAIME CASTRO CASTRO**, autorización conyugal para consulta de base de datos, Declaraciones juramentadas ante Notaría, contrato de promesa de compraventa, planos conforme a la partición de terrenos, Escritura pública de **DANIEL MARÍA CASTRO CASTRO**, plano con coordenadas de terreno, formulario de solicitud de tierras baldías, fotocopias de la cédula de **JESÚS JAIME CASTRO CASTRO** y **NANCY PASTRANA VEGA**, copia del radicado ANT No. 20213201017461 del 13 de agosto de 2021.

Con el oficio radicado ANT No. 20223200370811 del 06 de abril del 2022, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, solicita información del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados – RUPTA y Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente – RTDAF, del **“LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA”**, con FMI No. 020-15526 ubicado en la vereda Chuscal, municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas -UAEGRTD- Antioquia.

Con el oficio radicado ANT No. 20223200371141 del 06 de abril del 2022, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, solicitó a la Notaría Única de Rionegro copias de Escrituras Públicas Nos. 797 06 de agosto de 1966 y 997 del 21 de noviembre de 1945; estos títulos son de predios colindantes.

Mediante el oficio radicado ANT No. 20223200373101 del 07 de abril de 2022, se solicitaron copias de Escritura Pública No. 3627 30 de octubre de 2009-10-30 de la Notaría 17 de Medellín, a la mencionada Notaría, este título es de un predio colindante.

Con el radicado ANT No. 20223200373801 del 07 de marzo del 2022, la Subdirección solicita a la Oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro del certificado especial de antecedentes de carencia registral con consulta al antiguo sistema, del LOTE. #2 PARAJE PONTEZUELA con FMI No. 020-81967, ubicado en el municipio Rionegro, Antioquia y LOTE CHUSCAL LOS NARANJOS con FMI No. 020-19086, ubicado en el municipio Rionegro, Antioquia, predios colindantes del objeto de estudio.

El día 25 de abril de 2022 mediante el radicado ANT No. 20223200457451, la entidad solicita Fichas de Conformación Catastral y Plano Predial, y Fichas Catastrales de Inscripción del predio denominado **“LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA”** con FMI No. 020-15526, a la ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MASORA.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 9

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

Se integra al expediente el radicado ANT No. 20222200014597 del 17 de mayo de 2022, la constancia de publicación los días 25 al 29 de abril de 2022, de comunicación en página web del Auto No. 3170 del 29 de mayo de 2020 del Procedimiento único (Decreto Ley 902 de 2017) predio **“LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA”** Rionegro – Antioquia FMI No. **020-15526** cédula catastral No. **615-2-002-000- 0004-00273-0000- 00000**.

El 23 de mayo del 2022, mediante oficio radicado ANT No. 20223200619631. la entidad reitera la solicitud de información del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados – RUPTA y Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente – RTDAF, del **“LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA”**, con FMI No. **020-15526** ubicado en la vereda Chuscal, municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas -UAEGRTD- Antioquia.

Con el oficio radicado ANT No. 20223200620041 de 23 de mayo del 2022, la entidad reitera la solicitud de Escritura pública No. 997 del 21 de noviembre de 1945 de la Notaría Única de Rionegro, a esta Notaría, este título es de un predio colindante.

Con oficio radicado ANT No. 20223200620381 del 23 de mayo del 2022, se reitera solicitud de la subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, de copias de Escritura Pública No. 3627 30 de octubre de 2009-10-30 de la Notaría 17 de Medellín, a la mencionada Notaría, este título es de un predio colindante.

Con oficio radicado ANT No. 20223200620581 del 23 de mayo del 2022, se reitera la solicitud a la Oficina de Registro Instrumentos Públicos -ORIP- de Rionegro del certificado especial de antecedentes de carencia registral, además de pedir copias de las Escrituras Nos. 997 del 21 de noviembre de 1945, 797 del 06 de agosto de 1966 de la Notaría Única de Rionegro, y registro del 05 de febrero 1941 de Sentencia del Juzgado civil del Circuito de Rionegro de 07 de febrero de 1940 Sucesión, títulos de predios colindantes del objeto de estudio.

Mediante oficio radicado ANT No. 20223200620781 del 23 de mayo de 2022, se reitera solicitud de Fichas de Conformación Catastral y Plano Predial, y Fichas Catastrales de Inscripción del predio denominado **“LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA”** con FMI No. 020-15526, a la ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MASORA.

Con el oficio radicado ANT No. 20223200795221 del 24 de junio del 2022, la Subdirección de Procesos Agrarios hace devolución del expediente físico No. 2014-274 Ordinario por (Prescripción Extraordinaria Adquisitivo de Dominio) al Juzgado referenciado.

Con radicado ANT No. 20226200699532 del 29 de junio del 2022, está entidad recibió respuesta por parte de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas -UAEGRTD- Antioquia, informando que no se identifica superposición espacial de solicitudes de restitución de tierras con el polígono de interés.

Con el oficio radicado ANT No. 20223200900631 del 19 de julio del 2022, se solicita al Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, la copia de la Sentencia Sn del 07 de febrero de 1940 del Juzgado Civil Circuito de Rionegro, mediante la cual se resolvió una adjudicación en sucesión del 50% de un derecho de domino.

Se integra al expediente el radicado ANT No. 20223200900821 del 19 de julio del 2022, mediante se reitera solicitud a la Notaría 17 de Medellín, de copia de Escritura No. 3627 del 30 de octubre del 2009.

Mediante oficios con radicado ANT No. 20223200901241 y 20223200902101 del 19 de julio del 2022, se informan los requerimientos de información realizadas y se solicita a MARÍA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO y JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, respectivamente,

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

demandantes en el proceso de prescripción que se adelanta en el Juzgado, que aporte los documentos si cuenta con ellos, tales como la Sentencia SN de 07 de febrero del 1940 de adjudicación en sucesión – un derecho de mitad – registrada en la anotación No. 1 predio objeto de estudio identificado con FMI No. 020-15526, ficha de conformación catastral y planos del predio objeto de estudio identificado con FMI No. 020-15526 y certificado especial de antecedentes registrales de los folio de Matrícula Inmobiliaria Nros. 020-81967 y 02019086 (Predios colindantes), entre otras.

Mediante oficio doblemente radicado ANT No. 20221030835442 del 25 de julio del 2022 y 20226200839182 del 26 de julio del 2022, LUZ DARY CASTRO CASTRO, una de los demandantes en el proceso de prescripción que se adelanta en el Juzgado, solicita información respecto al estado del proceso, toda vez que se le comunicó el 23 de noviembre del 2020, que la entidad continuaría con la elaboración del ITJP, el cual determinaría la procedencia de iniciar o no el trámite administrativo correspondiente a la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, y desde entonces no ha recibido ninguna notificación por parte de la agencia.

La Notaría 17 de Medellín remitió copia de la Escritura Pública No. 3627 del 30 de octubre de 2009, inscrita en el FMI 020-80271 (colindante), integrada al expediente con radicado ANT No. 20226200846912 del 26 de julio del 2022.

Con el oficio radicado ANT No. 20226200855372 del 28 de julio del 2022, LUZ DARY CASTRO CASTRO, una de los demandantes, solicita de nuevo la misma información respecto al estado del proceso, toda vez que se le comunicó el 23 de noviembre del 2020, que la entidad podría continuar con la elaboración del ITJP y desde entonces no ha recibido ninguna notificación por parte de la agencia.

Mediante oficio radicado ANT No. 20223200955101 del 28 de julio de 2022, se reitera solicitud a la subdirección a la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Rionegro del certificado especial de antecedentes de carencia registral, además de pedir copias de las Escrituras Nos. 997 del 21 de noviembre de 1945, 797 del 06 de agosto de 1966 de la Notaría Única de Rionegro, y registro del 05 de febrero 1941 de Sentencia del Juzgado civil del Circuito de Rionegro de 07 de febrero de 1940 Sucesión, títulos de predios colindantes del objeto de estudio.

Con radicado ANT No. 20223200955391 del 28 de julio de 2022, se reitera solicitud de Escritura pública No. 997 del 21 de noviembre de 1945 de la Notaría Única de Rionegro, a esta Notaría, este título es de un predio colindante asociado al FMI 020-81967.

A través de oficio radicado ANT No. 20226200863182 del 29 de julio del 2022, la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente Antioqueño – MASORA, responde a las solicitudes realizadas informando *“que MASORA es Gestor Catastral de los municipios de San Vicente, El Retiro y El Carmen de Viboral, por esta razón no podemos compartirle la información solicitada, ya que el predio identificado con Cédula Catastral No. 3182001000001300375000000000 está ubicado en el municipio de Guarne y el predio “LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA” con FMI No. 020-15526, está ubicado en la vereda del Chuscal municipio de Rionegro; los cuales están fuera de la jurisdicción de MASORA Gestor Catastral, debe dirigir la solicitud al gestor competente para cada municipio.”*

Con el radicado ANT No. 20223200964191 del 29 de julio de 2022, se responde a los radicados de entrada ANT Nros. 20221030835442 del 25 de julio de 2022 y 20226200839182 del 26 de julio de 2022, donde la señora LUZ DARY CASTRO CASTRO, una de los demandantes en el proceso de prescripción. Se informó sobre las etapas y términos procesales para resolver el asunto y además se dio cuenta de las actuaciones que la subdirección ha encaminado para lograr recaudar los materiales probatorios con la finalidad de determinar la naturaleza jurídica del predio.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 11

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

Mediante el Memorando ANT No. 20223200228003 del 03 de agosto de 2022, la subdirectora de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica trasladó el radicado ANT No. 20226200855372 de fecha 28 de julio de 2022, al jefe de la Oficina Jurídica, donde se solicitó una cita con el jefe de la oficina jurídica. Asimismo, se hizo un recuento de las actuaciones que la subdirección ha encaminado para lograr recaudar los materiales probatorios, con la finalidad de determinar la naturaleza jurídica del predio.

Con el oficio radicado ANT No. 20226200909142 del 07 de agosto de 2022, la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente Antioqueño – MASORA, responde de nuevo y en el mismo sentido a las solicitudes realizadas anteriormente aduciendo *“que MASORA es Gestor Catastral de los municipios de San Vicente, El Retiro y El Carmen de Viboral, por esta razón no podemos compartirle la información solicitada, ya que el predio identificado con Cédula Catastral No. 3182001000001300375000000000 está ubicado en el municipio de Guarne y el predio “LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA” con FMI No. 020-15526, está ubicado en la vereda del Chuscal municipio de Rionegro; los cuales están fuera de la jurisdicción de MASORA Gestor Catastral, debe dirigir la solicitud al gestor competente para cada municipio.”*

Mediante oficio radicado ANT No. 20221031039501 del 12 de agosto de 2022, se dio respuesta desde la Oficina Jurídica a la petición con radicado No. 20226200855372 de LUZ DARY CASTRO CASTRO, informándosele de las actuaciones que la Subdirección de Procesos Agrarios ha desplegado dentro del trámite, con la finalidad de determinar la naturaleza jurídica del predio.

A través de oficio radicado ANT No. 20223201066691 del 18 de agosto del 2022 se solicitaron la Alcaldía Municipal de Rionegro oficina de Gestión Catastral las fichas de conformación Catastral y Plano Predial, y Fichas Catastrales de Inscripción del predio objeto de estudio. Con radicado ANT No. 20226201074552 del 09 de septiembre de 2022 se integra al expediente copia de Escritura Pública No. 3627 30 de octubre de 2009 de la Notaría 17 de Medellín; se aclara que este título es de un predio colindante.

Mediante el oficio radicado ANT No. 20223201211761 del 16 de septiembre del 2022, se reitera solicitud al Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro de copia de la Sentencia Sn del 07 de febrero de 1940 de una adjudicación en Sucesión de la mitad de un derecho, inscrita en el FMI 020-15526 asociado al predio objeto de estudio.

Con oficio radicado ANT No. 20226201113212 del 16 de septiembre del 2022, la Alcaldía municipal de Rionegro remitió la ficha catastral y el certificado del plano predial catastral especial del predio objeto de estudio.

Se integra al expediente mediante radicado ANT No. 20226201183912 del 29 de septiembre del 2022, escrito firmado por JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, demandante en el proceso de pertenencia, adjuntando los documentos requeridos para dar continuidad al proceso, entre ellos la inscripción de la Escritura No. 997 del 21 de noviembre de 1945 y de la Escritura No. 998 del 22 de noviembre de 1945, la copia de la Escritura Pública No. 3627 del 30 de octubre de 2009, y el certificado de tradición y libertad del predio 020-15526.

Mediante el oficio radicado ANT No. 20223201284951 del 30 de septiembre del 2022, se reitera la solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro del certificado especial de antecedentes registrales del predio objeto de estudio.

Se integra al expediente el radicado ANT No. 20226201295492 del 16 de octubre del 2022, dentro del cual se evidencia que la Alcaldía municipal de Rionegro, responde una vez más la solicitud, enviando la ficha catastral y el certificado del Plano predial catastral especial del predio objeto de estudio.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 12

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

Mediante el oficio radicado ANT No. 20226201545032 del 24 de noviembre del 2022, LUZ DARY CASTRO CASTRO, una de las demandantes en el proceso Judicial, allega documentación de interés, entre ellos la inscripción de la Escritura No. 997 del 21 de noviembre de 1945, certificados especiales de predios colindantes FMI 020-81967 y 020-19086 (colindantes), ficha y plano catastral, respuesta del Juzgado Primero del Circuito de Rionegro, donde evidencia que no tienen una copia de la Sentencia de sucesión del 07 de febrero del 1940, primer antecedente del predio objeto de estudio, ya que en el despacho no se conserva copia de lo actuado al entregarla al apoderado para su registro.

Con el oficio radicado ANT No. 20223201540441 del 28 de noviembre del 2022, se reitera la solicitud a la Notaría Primera de Rionegro, de la Escritura No. 797 de agosto de 1966, asociado al predio 020-19086 un predio colindante del objeto de estudio.

Mediante oficio radicado ANT No. 20223201540481 del 28 de noviembre de 2022, se reitera solicitud al Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, de copia de la Sentencia Sn del 07 de febrero de 1940 del Juzgado Civil Circuito de Rionegro, de adjudicación en Sucesión de la mitad de un derecho, inscrita en el FMI 020-15526 asociado al predio objeto de estudio.

Con el oficio radicado ANT No. 20223201540541 del 28 de noviembre del 2022, se reitera la solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Rionegro del certificado especial de antecedentes registrales, además de pedir copias de las Escrituras Nos. 997 del 21 de noviembre de 1945 y registro de la Sentencia del Juzgado civil del Circuito de Rionegro de 07 de febrero de 1940 Sucesión.

Mediante oficio radicado ANT No. 20226201617802 del 06 de diciembre del 2022, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, responde a la petición de copia de la Sentencia S/N del 07 de febrero de 1940 informando que *“en el archivo del Despacho no obran copias de providencias de la fecha referenciada, máxime que en tratándose de procesos de sucesión, los mismos eran retirados en su integridad por la parte interesada para el correspondiente protocolo.”*

Posteriormente, se incorporan al expediente mediante el radicado ANT No. 20226201689162 del 26 de diciembre de 2022 escrito firmado por LUZ DARY CASTRO CASTRO, una de las demandantes en el proceso Judicial, donde allega documentación entre ellos respuesta del Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, certificado de plano predial especial, copia de la inscripción de la Escritura No. 997 del 21 de noviembre de 1945, Ficha predial No. 17813989, Un inventario del 25 de septiembre de 1937, y las solicitudes realizadas por la subdirección a diferentes entidades.

Mediante oficio con radicado ANT No. 20233200047551 del 31 de enero del 2023, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, copia de Sentencia S/N del 07 de febrero de 1940 emitida el Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, inscrita en la anotación Nro. 1 del FMI objeto de estudio.

Mediante oficio radicado ANT No. 20233200049221 del 31 de enero del 2023, se solicita información a la Notaría Primera del Circuito de Rionegro, específicamente, copia de la Escritura No. 797 del 06 de agosto de 1966, relacionado con un predio colindante.

Con el oficio radicado ANT No. 20233200049441 del 31 de enero del 2023, se solicita a la Secretaría de Planeación municipal de Rionegro, las fichas de conformación predial, plano predial y fichas catastrales, de los predios colindantes asociados a los FMI 020-19086 y 020-81967.

Por medio de radicado ANT No. 20236200181182 del 17 de febrero de 2023 Se integra al expediente la copia de la Escritura No. 797 del 06 de agosto de 1966 de la Notaría Primera de Rionegro.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 13

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

Con el memorando No. 20231030041413 del 17 de febrero del 2023, el Jefe de la Oficina Jurídica trasladó a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, el radicado ANT No. 20226201689162, mediante el cual la señora LUZ DARY CASTRO, allega documentos de interés.

Mediante radicado ANT No. 20236200190862 del 20 de febrero del 2023, se allega al expediente las Fichas prediales No. 17801374, 17816867 y el certificado del plano predial especial de los predios identificados con números prediales 6152002000000400102000000000 y 6152002000000400306000000000, por parte de la Alcaldía de Rionegro.

Se integró al expediente con radicado ANT No. 20236200208252 del 22 de febrero del 2023 documentación aportada por JESÚS JAIME CASTRO, uno de los demandantes en el proceso Judicial, entre ellas la bitácora realizada por la familia CATRO del predio objeto de estudio, recibos de pago de valorización, la inscripción de la Escritura No. 997 del 21 de noviembre de 1945 y de la Escritura No. 998 del 22 de noviembre de 1945, la copia de la Escritura Pública No. 3627 del 30 de octubre de 2009, y el certificado de tradición y libertad del predio 020-15526, la Ficha predial 17813989 y el plano especial predial catastral especial.

Mediante el oficio radicado ANT No. 20236200309322 del 14 de marzo del 2023, recibido de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, se adjunta copia Sentencia del 07 de febrero de 1940 asociada el FMI 020-15526.

Se incorpora al expediente el radicado ANT No. 20236200560852 del 02 de mayo del 2023, mediante el cual JESÚS JAIME CASTRO, uno de los demandantes en el proceso Judicial, allega de nuevo la misma documentación arriba relacionada, es decir, entre ellas la bitácora realizada por la familia CATRO del predio objeto de estudio, recibos de pago de valorización, la inscripción de la Escritura No. 997 del 21 de noviembre de 1945 y de la Escritura No. 998 del 22 de noviembre de 1945, la copia de la Escritura Pública No. 3627 del 30 de octubre de 2009, y el certificado de tradición y libertad del predio 020-15526, la Ficha predial 17813989 y el plano especial predial catastral especial.

Mediante oficio radicado ANT No. 20236200803972 del 8 de mayo del 2023 LUZ DARY CASTRO, solicita información sobre los avances del proceso administrativo que lleva a cabo en la agencia sobre el predio objeto de estudio.

Mediante el oficio radicado ANT No. 20233207801711 del 09 de mayo del 2023, la subdirección responde al señor JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, al radicado ANT No. 20236200560852 de 2 de mayo de 2023, donde se informa que se integra al expediente la información que había allegado anteriormente, así mismo se le hace saber que el proceso de clarificación tiene varias etapas, por tanto, cuando se tome una decisión respecto al predio se le notificara.

Mediante el oficio radicado ANT No. 20233208022021 del 25 de mayo del 2023, se da respuesta al radicado de entrada ANT No. 20236200803972 del 08 de mayo de 2023, impetrado por la señora LUZ DARY CASTRO, donde se informa que se integra al expediente la información que había allegado anteriormente, así mismo se le hace saber que el proceso de clarificación tiene varias etapas, por tanto, cuando se tome una decisión respecto al predio se le notificara.

Con el radicado ANT No. 20236202561492 del 11 de julio del 2023, se integra al expediente una sentida carta del señor JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, donde describe la situación por la que pasa su familia durante ocho años que lleva el proceso entre el juzgado y la ANT, y tras quejarse por una presunta negligencia para resolver el proceso de referencia, solicita una cita personal con alguien de la entidad.

Mediante radicado ANT No. 20236202649412.13 de julio del 2023, se integra al expediente correo electrónico del señor JESÚS JAIME CASTRO CASTRO solicitando *“una cita con la persona indicada que está a cargo del proceso de sucesión de DANIEL MARÍA CASTRO de la*

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 14

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

vereda Higuera, del municipio de Rionegro, Antioquia, para el día martes o miércoles (11 o 12 de Julio) ya que voy a viajar solo para recibir explicaciones respecto al proceso que en 8 años no han tenido solución (...).”

Mediante el oficio radicado ANT No. 20236203468922 del 27 de julio del 2023, JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, envía petición solicitando *“1- Ordenar a quien corresponda, me informe los motivos, reales, por los cuales el predio del cual soy comunero está siendo investigado por usted. 02.- Ordenar a quien corresponda cesar de una vez por todas las investigaciones que pesa por dicho inmueble, como quiera que debemos enajenarlo. 03.- En el evento de no ser ustedes la entidad encargada de resolver esta petición, INDICAR CON PRESICION cuál es la entidad encargada de resolver mi solicitud, en consecuencia, deberán remitirlo a la correspondiente entidad, de conformidad con el numeral 9, del artículo 9 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.*

Mediante oficio radicado ANT No. 202332009519491 del 04 de agosto del 2023 la Subdirección de Proceso Agrarios responde al radicado de entrada ANT No. 20236202649412 del 13 de julio de 2023, mediante la cual el señor JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, solicito una cita con la dependencia, informando de nuevo el estado del proceso y e indicando que si bien la petición fue enviada el 10 de julio de 2023, esta fue tramitada hasta el 13 de julio de 2023 en las plataformas de la entidad, lo cual impidió que se pudiese asignar una cita para las fechas señaladas en su solicitud.

Con el oficio radicado ANT No. 202310307050082 del 02 de octubre del 2023, se informa a la Subdirección de Procesos Agrarios la acción de tutela interpuesta por JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, admitida por el Juzgado Octavo Penal para Adolescentes de Conocimiento de Bogotá, contra la Agencia Nacional de Tierras, por presunta violación al artículo 23 de la Constitución Política.

Mediante el memorando ANT No. 202310300364733 del 03 de octubre del 2023, la Jefe Oficina Jurídica (E) de forma urgente solicita insumos para responder la admisión de tutela referida en la anotación anterior, al Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica.

Con el oficio radicado ANT No. 202332012354221 del 03 de octubre del 2023, la Subdirección de Procesos Agrarios le da respuesta a la petición interpuesta por JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, con el radicado de entrada ANT No. 20236203468922 de fecha 27 de julio de 2023, describiendo el marco legal que rigen las actuaciones de la Agencia Nacional de Tierras, se informa de la etapa previa en el que se encuentra el proceso de clarificación del predio objeto de estudio, y de la competencia de esa Subdirección para decidir de fondo sobre el predio.

Con el memorando ANT No. 202332000366413 de 03 de octubre de 2023, el Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica responde el Memorando No. 202310300364733 de fecha 03 de octubre de 2023, a la Jefe de la Oficina Jurídica, generando un recuento de los actuaciones más relevantes dentro del proceso de clarificación del predio objeto de estudio, se informa que ya respondió la petición que dio origen a la acción de tutela, por lo que se sugiere alegar ante el Juzgado carencia actual de objeto por hecho superado.

Mediante oficio radicado ANT No. 202310312375451 del 03 de octubre del 2023, se integra al expediente respuesta del abogado de la Agencia Nacional de Tierras ALEJANDRO TABOADA PERNETT, en relación a la acción de tutela interpuesta por el señor JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, ante el Juzgado Octavo Penal para Adolescentes de Conocimiento de Bogotá.

Se incorpora al expediente el poder por medio del radicado ANT No. 202310312375691 del 03 de octubre del 2023, que otorgó la Jefe de la Oficina Jurídica al abogado titulado y en ejercicio ALEJANDRO TABOADA PERNETT, para que represente a la Agencia Nacional de Tierras - ANT dentro del proceso constitucional referido.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

Con posterioridad se anexa al expediente la respuesta de la ORIP de Rionegro con el radicado ANT No. 202362007250592 del 09 de octubre del 2023, que corresponde al certificado especial de pertenencia, antecedente registral en falsa tradición, donde se describe que *“El Registro del 05-02-1941 de la Sentencia del 07-02-1940 del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro donde se Realizó adjudicación en Sucesión de un Derecho de la Mitad de la señora Juana María Ríos de Castro a favor de Daniel Castro; Registrada en el Libro de Causas Mortuorias, tomo 2, Folio 292-293; a su vez la causante adquirió la mitad del inmueble por compra dentro de la sociedad conyugal a los señores Juan de Dios y Marcelino Castro y la otra mitad del inmueble el cónyuge sobreviviente por herencia materna, sin citar título y/o datos de registro de la manera como adquirió los vendedores o la causante dicho predio, configurándose de esta manera una (Falsa tradición); es decir no se evidencia que la falsa tradición ha sido saneada, esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER hoy Agencia Nacional de Tierras como terreno baldío de la Nación o cedido a título gratuito o vendido por el ente territorial correspondiente (Municipio) según que Sentencia o resolución.”*

Mediante memorando ANT No. 202373000378953 del 11 de octubre 2023, el Líder UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, solicitó a la Subdirección de Procesos Agrarios la delegación y traslado del proceso de clarificación de la propiedad, que se lleva a cabo sobre el predio denominado **“LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS LA MENZA”**, asociado al FMI No. 020-15526.

Con el oficio radicado ANT No. 202373013169081 del 12 de octubre del 2023, la UGT de Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, da nuevamente respuesta a la petición con radicado ANT No. 20236202561492 interpuesto por el señor JESÚS JAIME CASTRO CASTRO, dentro de la misma se informa de la solicitud delegación del proceso a esta UGT.

A través del memorando Nro. 202332000424613 del 16 de noviembre del 2023, desde la Sudirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica delegó y trasladó el proceso de clarificación sobre el predio denominado **“LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS LA MENZA”**, a la UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, describiendo las actuaciones más relevantes que se han llevado a cabo dentro del proceso de referencia y se aclara que este proceso estará a cargo de los abogados asignados al equipo de procesos agrarios de la Unidad de Gestión Territorial.

Con radicado ANT 202362010575132 del 28 de noviembre de 2023, se incorpora auto del 24 de noviembre de 2023 mediante el cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro requirió a la Agencia Nacional de Tierras con el fin de que remite **“el informe del Procedimiento Único tendiente a Clarificar la propiedad”** en el término de 10 días, so pena de incurrir en las sanciones previstas en el numeral 3 del artículo 44 del Código General del Proceso.

Mediante radicado ANT No. 202462001430752 del 07 de febrero del 2024, se incorpora auto del 16 de enero de 2024 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito mediante el cual requiere a la Agencia Nacional de Tierras previo a resolver sobre la imposición de la sanción, **“para que en el término de un (01) día, contado a partir del día siguiente al recibo de la comunicación, aporte el nombre y número de documento de identidad del director o persona encargada de dar cumplimiento a lo ordenado por este Despacho”**.

Mediante memorando radicado ANT No. 202410300035333 del 07 de febrero del 2024, la Jefe de la Oficina Jurídica trasladó al Subdirector de Procesos Agrarios, los oficios con radicados No. 202362010575132 (POR SEGUNDA VEZ) y 202462001430752 remitidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, anteriormente relacionados.

El Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica responde a la Jefe de la Oficina Jurídica, mediante memorando No. 202432000041393 del 13 de octubre del 2023 proporcionando insumos para generar respuestas a las solicitudes del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

El día 15 de febrero del 2024, mediante memorando No. 202410300045733, el jefe de Oficina Jurídica (E) solicita al subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica insumos para responder al requerimiento previo realizado mediante auto calendado del 12 de febrero de 2024, que tiene radicado ANT Nro. 202462001557762. Allí se informó que aunque la Oficina Jurídica emitió respuesta a la solicitud del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro a través del radicado Nro. 202410305644841 del 13 de febrero de 2024, al día siguiente allegó a la Entidad, auto de dicho despacho aduciendo que la respuesta emitida no satisface lo requerido y ordena: “(...) requiere **NUEVAMENTE** a la Agencia Nacional de Tierras, para que en el término de tres (3) día, contados a partir del día siguiente al recibo de la comunicación, aporte el nombre y número de documento de identidad del Director o persona encargada de dar cumplimiento a lo ordenado por este Despacho (...)”.

Mediante memorando No. 202473000049683 del 19 de febrero del 2023, desde la UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó (E) se da respuesta al memorando ANT No. 202410300045753 del 15 de febrero de 2024, informándose de los avances técnicos y jurídicos para la creación del ITJP del predio solicitado a manera de insumo para la contestación al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro.

Finalmente, el equipo jurídico y técnico de esta UGT encargado de los procesos agrarios, en atención a lo establecido en el artículo 28 del anexo técnico de la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, procedió a elaborar el Informe Técnico Jurídico Preliminar -ITJP- de fecha 23 de febrero de 2024, el cual, con base en la información técnica catastral y cartográfica oficial, concluyó la necesidad de iniciar la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, en razón a que se encuentran fundamentos fácticos y jurídicos para continuar con el mismo.

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.

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 hizo un análisis jurídico frente al dominio público y la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos de la Nación, en donde se expuso que:

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

“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 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

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

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 - INCORA⁸ -, posteriormente -INCODER⁹ -, hoy Agencia Nacional de Tierras¹⁰ 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*”¹¹; 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*”.

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

⁸ 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 pertenecen al Estado, facilitar el saneamiento de la titulación privada y cooperar en la formación de los catastros fiscales”

⁹ Según Decreto 1300 de 2003.

¹⁰ Según Decreto ley 2363 de 2015.

¹¹ 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. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 19

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

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 momento¹², es decir, veinte (20) años antes de la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, que fue el 5 de agosto de 1994¹³.

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 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 parágrafo 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, decreta o practique en cualquier tiempo las pruebas que considere necesarias. Igualmente indicó que corresponde a los

¹² 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.

¹³ 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.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

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.

4.2. Situación jurídica del predio materia de estudio

La Agencia Nacional de Tierras – ANT, a través de esta Unidad de Gestión Territorial, pretende iniciar el estudio tendiente a establecer la naturaleza jurídica del predio denominado registralmente **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”**, identificado con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia.

Es así como 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 confirmado que el predio se encuentra en una zona rural del municipio de Rionegro.

Lo que se corrobora con la información del número nacional predial actual (05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000), 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. Por lo tanto, la Agencia Nacional de Tierras, a través de la UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó, en virtud de la delegación arriba referida en los antecedentes, tiene la competencia para decidir la pretensión agraria de clarificación de la propiedad sobre el inmueble objeto de estudio.

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”**, cumple con el requisito legal para acreditar propiedad privada, y por ende declarar si ha salido del dominio del Estado.

4.2.1. Conclusiones del Informe Técnico Jurídico

El artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 dispone que el acto administrativo que ordena la apertura de la fase administrativa del Procedimiento Único deberá dar cuenta del contenido del Informe Técnico Jurídico. Así, en dicho informe de fecha 23 de febrero del 2024, se concluyó que:

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

- El predio denominado LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS (según FMI) y LOS NARANJOS Y/O LA MENZA (según gestor catastral Rionegro) se encuentra ubicado en el Departamento Antioquia, Municipio Rionegro, Corregimiento/Vereda Higuierón, se identifica con folio de matrícula inmobiliaria 020-15526 y está plenamente identificado de forma alfanumérica en las bases de datos del catastro Rionegro con número predial nacional 05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000.
- 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 05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000 se encuentra ubicado en Suelo Rural.
- El folio de matrícula 020-15526 se encuentra en estado activo y no cuenta con predios derivados o matrices.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

- El predio objeto de estudio cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria 020-15526 el cual en la anotación 2 describe la sucesión a favor de Castro de Castro Esther Solina, Castro Castro Beatriz Elena, Castro Castro Rosa o Rosario De Fatima o Maria Del Rosario, Castro Castro Argemiro y Castro Castro Jaime de Jesús o Jaimber, que así mismo en las anotaciones 8, 12, 14, 15, 17, 18 19, 22 y 25, se realizan transacciones de sucesión y compraventa, para finalmente quedar como propietarios Dora Idarraga de Echeverri, Fabio Antonio Castro Castro, Marilu del Socorro Alzate Rios, Luz Dary Castro Castro, Jesus Anibal Castro Castro y Héctor Iván Echeverri Idárraga, los cuales son coincidentes con la información catastral.
- El folio de matrícula 020-15526 tiene un área registrada en la descripción de cabida y linderos de 3 h + 8466 m2, en la Sentencia del 27 de agosto de 1984 cuenta con un área registrada de 3 h + 0000 m2, la escritura pública 681 del 4 de abril de 1989 y la escritura pública 231 del 30 de enero de 1990 describen un área de 1 h + 2000 m2, es de aclarar que el área anteriormente descrita corresponde a una venta parcial del terreno, finalmente la Escritura pública 312 del 10 de febrero de 2014 registra un área de 3 ha + 7568 m2, de las bases de datos de catastro Rionegro registra un área de 3 h + 8466 m2 y el área de la base cartográfica de 3 ha + 8452 m2. Respecto a las áreas se puede concluir que el área registral y catastral es coincidente en la información registrada.
- Respecto a los títulos se encuentra que hay coincidencia en los linderos con los linderos registrados en el folio de matrícula 020-15526 y la información catastral, por medio de la reconstrucción de linderos que reposan en los títulos se presume que el predio no se encuentra vinculado a ningún predio de mayor extensión en su etapa preliminar. Así mismo, al analizar los predios colindantes se evidencia que ningún predio cuenta con resolución de adjudicación de baldíos en la zona registral.
- Al realizar el estudio de la cabida y linderos de los folios colindantes con el predio objeto de estudio, se encuentra que los FMI colindantes (FMI 020-53931, FMI 020-74533, FMI 020-15527 y FMI 020-19086) al norte con FMI 020-15526, registra como documento de apertura y de complementaciones la Sentencia del 7 de febrero de 1940, la cual es coincidente con el documento de apertura de predio objeto de estudio identificado con FMI 020-15526, adicionalmente se verifican los demás colindantes identificando que en toda la zona registral se cuenta con documentos de apertura convencional y no cuenta con relación registral con el predio objeto de estudio.
- Respecto al análisis de determinantes se evidencia que el predio objeto de estudio no presenta un cruce con las capas determinantes para el proceso de clarificación de la propiedad en su etapa preliminar, la cual se encuentra actualizada con las capas oficiales a corte 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 FMI 020-15526 correspondiente a la Zona Relativamente Homogénea No.9 Valle Del Aburra Y El Oriente Cercano: Comprende los municipios de: Medellín, Bello, Concepción, Copacabana, Girardota, Envigado, Itaguí, 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 registral del predio objeto de estudio (3 ha + 8466 m²) se encuentra dentro del rango agrícola definido en dicha resolución.
- Desde el componente jurídico se tiene que, aunque registralmente la primera anotación del FMI 020-15526 y las siguientes no están inscritas como falsa tradición, lo cierto es que según los análisis arriba esbozados a partir de la Escritura 113 de 1941 mediante la cual se protocolizó la sentencia proferida en 1940 de sucesión de JUANA MARÍA RIOS DE CASTRO y los certificados de la ORIP de Rionegro, se colige preliminarmente que no se ha acreditado la propiedad privada en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, toda vez que no existe certeza sobre los actos jurídicos mediante los cuales JUANA MARÍA RIOS DE CASTRO y su cónyuge sobreviviente DANIEL CASTRO adquirieron, pues si bien se identificó que adquirieron una mitad en virtud de compraventa a JUAN DE DIOS y MARCELINO CASTRO, y la otra mitad la recibió DANIEL CASTRO como herencia de su madre FELICIDAD CASTRO, realmente no se conocen detalles sobre tales actos jurídicas que permitan determinar que en verdad tienen vocación de traditar el dominio. Dicho de otra manera, no existe certeza de la existencia de titulares de derechos reales sobre el predio.
- En ese sentido, debe oficiarse a la ORIP de Rionegro, con consulta al índice de propietarios, que certifique si JUAN DE DIOS Y MARCELINO CASTRO y FELICIDAD CASTRO (madre de DANIEL CASTRO) están vinculados como otrora propietarios del predio objeto de estudio. Además, se debe consultar sobre “matrículas #259, folio 250, tomo 9, Rgro, abierto el folio el día 5 de julio de 1984, con fundamento en la sentencia de fecha febrero 7/40, código 615”, en aras de conocer la historia registral del predio y que se verifique y certifique la inscripción de la escritura Nro. 113 del 10 de febrero de 1941, Registrada en el Libro de Causas Mortuoris, a folios 292 al 296 Nro. 8 y 9, el 5 de febrero de 1941.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **"LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS"** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

- Frente a los colindantes, aunque aparentemente no existe vinculación del predio objeto de estudio con sus predios vecinos, surge la duda de que este perteneció a uno de mayor extensión con el FMI 020-19086, toda vez que, además de que en la complementación de este está relacionada en idéntica forma la manera cómo adquirió DANIEL CASTRO predio objeto de estudio, en la primera anotación del colindante con FMI 020-19086 está inscrita la Escritura No. 797 de 1966 mediante la cual DANIEL CASTRO vendió ese inmueble colindante y en dicho documento, en el acápite de tradición, también está plasmado que DANIEL adquirió en mayor extensión un predio que recibió, la mitad por herencia de su madre FELICIDAD CASTRO y la otra en juicio de sucesión de su otrora cónyuge JUANA MARÍA RIOS DE CASTRO. Por ello, deberá solicitarse a la ORIP de Rionegro certificado de antecedentes registrales del FMI 020-19086 y solicitar los shape y registros históricos catastrales para aclarar esta situación.
- Aunado, los FMI 020-15527, 020-53931 y su derivado 020-74533 (colindantes norte) y 020-19086 (colindante oeste), tienen inscritos la sentencia del 7 de febrero de 1040 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro de la sucesión de JUANA MARÍA RIOS DE CASTRO
- En este orden de ideas, todavía no hay certeza de la naturaleza jurídica del predio, por lo tanto, es necesario continuar su estudio dando apertura a la fase administrativa del procedimiento único de que trata el Decreto 902 de 2017.

(...)

Respecto al proceso de Clarificación de la Propiedad del predio denominado "LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS, LA MENZA", ubicado en la vereda el Chuscal, del municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, asociado al FMI 020-15526, identificado con la ficha predial número 17813989 y Número Predial Nacional 05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000. La Unidad de Gestión Territorial – UGT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó de la Agencia Nacional de Tierras -ANT ha llevado a cabo todas las gestiones necesarias para recopilar la información Técnica y Jurídica pertinente y esencial para cumplir con el objetivo principal del Procedimiento Único, establecido en el Decreto Ley 902 de 2017.

En el desarrollo de este proceso, se ha determinado que el predio se encuentra situado en el área rural, sin embargo, no se dispone de información suficiente para establecer con certeza su naturaleza jurídica. Por esta razón, se continuará con la fase inicial del procedimiento único conforme a lo estipulado en el Decreto Ley 902 del 2017."

4.2.2. Estudio inicial del FMI y revisión de títulos existentes

Su primera anotación y a su vez primer antecedente registral (ya que no cuenta con complementación), es una ADJUDICACION EN SUCESION CORRESPONDIENTE A LA MITAD DE LOS BIENES DE LA CAUSANTE JUANA MARIA RIOS DE CASTRO, mediante la Sentencia S/N del 7 de febrero de 1940 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, registrada el 5 de febrero de 1941 donde se le adjudica a DANIEL CASTRO.

La segunda anotación es una SUCESION CORRESPONDIENTE A LA 1/2 PARTE DE LOS BIENES DEL CAUSANTE DANIEL CASTRO, mediante Sentencia S/N del 27 de agosto de 1984 registrada el 4 de diciembre de 1984, donde se le adjudica a ESTHER SOLINA CASTRO DE CASTRO, BEATRIZ ELENA CASTRO DE CASTRO, ROSA O ROSARIO DE FATIMA O MARIA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, ARGEMIRO CASTRO DE CASTRO, JAIME DE JESUS O JAIMBER CASTRO CASTRO.

La tercera anotación es una COMPRAVENTA SOBRE EL LOTE DE TERRENO SEGREGADO CON UNA EXTENSION DE 12.000 M2, mediante Escritura Pública 681 del 4 de abril de 1989 de la Notaría Única de Rionegro, registrada el 19 de febrero de 1990, por la cual los señores ESTHER SOLINA CASTRO DE CASTRO, ARGEMIRO DE JESUS CASTRO CASTRO, BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, MARIA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, JESUS JAIME CASTRO CASTRO venden a los señores HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA y DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI.

La cuarta anotación consiste en La ACLARACION de la Escritura Publica 681 del 4 de abril de 1989 EN EL SENTIDO DE QUE LA VENTA SE CIRCUNSCRIBE UNICAMENTE AL DERECHO QUE POSEENEN EL INMUEBLE Y NO A LA TOTALIDAD, esta aclaración se hace mediante escritura pública 231 del 30 de enero de 1990 de la notaría 16 de Medellín, registrada el 19 de enero de 1990 otorgada por los señores ESTHER SOLINA CASTRO DE CASTRO, ARGEMIRO DE JESUS CASTRO CASTRO, BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, MARIA DEL ROSARIO

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

CASTRO CASTRO, JESUS JAIME CASTRO CASTRO en favor de los señores HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA y DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI.

La quinta anotación es una VALORIACION proferida por valorización municipal de Rionegro mediante la Resolución 1974 del 13 de mayo de 1996 registrada el 21 de julio de 1997 frente a HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA y DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI.

La sexta anotación es una LIMITACION DE USO POR ESTAR UBICADO EN ZONA AGROPECUARIA, AREA MINIMA REQUERIDA POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 2000 M2 incoada por planeación municipal de Rionegro mediante Resolución 031 del 16 de mayo del 2000, registrada el 17 de mayo del 2000 frente a ARGEMIRO DE JESUS CASTRO CASTRO y HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA.

La séptima anotación consiste en una inscripción de DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO admitida por el JUZGADO 2 CIVIL CTO de RIONEGRO. Medida cautelar que fue comunicada mediante oficio 706 del primero de agosto del 2006, registrado el 09 de agosto del mismo año, dicha demanda fue instaurada por la señora BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO en contra de HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA y DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI.

La octava anotación CANCELA la anotación número 7 que es la INSCRIPCIÓN DE PROVIDENCIA JUDICIAL DE DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA del JUZGADO 2 CIVIL CTO de RIONEGRO, comunicada mediante oficio 1337 del 14 de diciembre del 2007, registrado el 3 de julio del 2009. Demanda que fue instaurada por la señora BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO en contra de HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA y DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI.

La novena anotación ACLARA el nombre de la causante siendo el correcto ESTER SOLINA CASTRO DE CASTRO, mediante escritura pública número 312 del 10 de febrero del 2014 de la Notaría Primera de Rionegro, registrada el 20 de marzo del 2014, dicha anotación es en favor de la causante ESTER SOLINA CASTRO DE CASTRO.

La décima anotación CORRIGE EL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983), mediante escritura pública número 312 del 10 de febrero del 2024 de la Notaría Primera de Rionegro, registrada el 20 de marzo del 2014, dicha anotación es en favor de la causante ESTER SOLINA CASTRO DE CASTRO.

La undécima anotación es la ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DEL 38.96% de la causante ESTER SOLINA CASTRO DE CASTRO, mediante la escritura 312 del 10 de febrero del 2014 de la Notaría Primera de Rionegro, registrada el 20 de marzo del 2014 donde se le adjudica a los señores EMILSEN CASTRO CASTRO SOCORRO, OMAIRA DEL SOCORRO CASTRO MARTINEZ, ANGIE CELINA CASTRO GUTIERREZ, JOSE ISMAEL CASTRO CASTRO, FABIO ANTONIO CASTRO CASTRO, JESUS ANIBAL CASTRO CASTRO, BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, LUIS EDUARDO CASTRO MARTINEZ, ABEL ANTONIO CASTRO MARTINEZ, ARGEMIRO DE JESUS CASTRO CASTRO, JESUS JAIME CASTRO CASTRO, EDGAR DE JESUS CASTRO MARTINEZ, FRAY GEOVANY CASTRO MARTINEZ, MARIELA DE JESUS CASTRO DE VILLA, MARIA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, MARIA NORELA CASTRO MARTINEZ.

La duodécima anotación es la inscripción DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA de conocimiento del Juzgado 002 Civil del Circuito de Rionegro, comunicada mediante oficio 1464 del 24 de octubre del 2014, registrado el 24 de octubre del 2014 e instaurada por los señores SOCORRO EMILSE CASTRO CASTRO, MARIA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, JESUS ANIAL CASTRO CASTRO, JOSE ISMAEL CASTRO CASTRO, FABIO ANTONIO CASTRO CASTRO, LUIS EDUARDO CASTRO MARTINEZ, ABEL ANTONIO CASTRO MARTINEZ, ARGEMIRO DE JESUS CASTRO CASTRO, EDGAR DE JESUS CASTRO MARTINEZ, MARIELA DE JESUS CASTRO DE VILLA, BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, OMAIRA DEL

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

SOCORRO CASTRO MARTINEZ, MARIA NORELA CASTRO MARTINEZ, ANGIE CELINA CASTRO GUTIERREZ, dicha demanda es en contra de HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA y DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI.

La decimotercera anotación es un EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA interpuesto por la Alcaldía de Rionegro (Secretaría de Hacienda) comunicado mediante oficio SH03 1277 del 29 de junio del 2017, registrado el 30 de junio del 2017 en contra de la señora BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO.

La decimocuarta anotación es una COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA 3.896%, mediante Escritura pública 3443 del 11 de julio del 2018 de la Notaría 16 de Medellín, registrada el 26 de julio del 2018 por la cual ARGEMIRO DE JESUS CASTRO CASTRO le vende a la señora LUZ DARY CASTRO CASTRO.

La decimoquinta anotación es una COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA 5.564%, mediante la escritura pública 156 del 31 de enero del 2019 de la Notaría Primera de Rionegro, registrada el 7 de febrero del 2019 por la cual los señores JOSE ISMAEL CASTRO CASTRO, LUIS EDUARDO CASTRO MARTINEZ, ABEL ANTONIO CASTRO MARTINEZ, EDGAR DE JESUS CASTRO MARTINEZ le venden a la señora LUZ DARY CASTRO CASTRO.

La decimosexta anotación CANCELA LA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EMITIDO MEDIANTE OFICIO SH03-277 DE 2017-06-29, mediante oficio 1052-0006 del 8 de enero del 2020, registrado el 08 de enero del mismo año, dicho oficio de cancelación fue proferido por la Alcaldía de Rionegro a favor de la señora BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO.

La decimoséptima anotación es una COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 8.35% mediante escritura pública 2350 del 30 de diciembre del 2019 de la Notaría Primera de Rionegro, registrada el 16 de junio del 2020, por la cual las señoras MARIELA DE JESUS CASTRO DE VILLA, SOCORRO EMILSEN CASTRO DE CASTRO, ANGIE CELINA CASTRO GUTIERREZ le venden a la señora LUZ DARY CASTRO CASTRO.

La anotación decimooctava es una COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 3.896% mediante escritura pública 335 del 24 de febrero del 2020 de la Notaría Primera de Rionegro, registrada el 16 de junio del 2020, por la cual la señora BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO le vende a la señora LUZ DARY CASTRO CASTRO.

La anotación decimonovena es una COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 4.452% mediante escritura pública 487 del 24 de marzo del 2020 de la Notaría Primera de Rionegro, registrada el 16 de junio del mismo año, por la cual los señores FRAY GEOVANY CASTRO MARTINEZ, MARIA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO le venden a la señora LUZ DARY CASTRO CASTRO.

La anotación vigésima es una VALORIZACION proferida por la Alcaldía de Rionegro y comunicada mediante oficio 4182 del 09 de septiembre del 2020, registrado el 17 de septiembre del mismo que recae sobre el bien inmueble con FMI 020-15526.

La anotación vigésima primera corresponde a CANCELACIÓN LA PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION de la Alcaldía de Rionegro, comunicada mediante oficio 1050-326 del 15 de marzo del 2021, registrada el 18 de marzo del 2021, dicha cancelación es a favor de los señores JOSE ISMAEL CASTRO CASTRO, JESUS ANIBAL CASTRO CASTRO, LUIS EDUARDO CASTRO MARTINEZ, ABEL ANTONIO CASTRO MARTINEZ, ARGEMIRO DE JESUS CASTRO CASTRO, EDGAR DE JESUS CASTRO MARTINEZ, FRAY GEOVANY CASTRO MARTINEZ, MARIELA DE JESUS CASTRO DE VILLA, SOCORRO EMILSEN CASTRO DE CASTRO, OMAIRA DEL SOCORRO CASTRO MARTINEZ, MARIA NORELA

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

CASTRO MARTINEZ, LUZ DARY CASTRO CASTRO, ANGIE CELINA CASTRO GUTIERREZ .

La anotación vigésima segunda es una COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 1.11% mediante escritura pública 353 del 25 de febrero del 2021 de la Notaría Primera de Rionegro, registrada el 30 de septiembre del 2021, por la cual las señoras OMAIRA DEL SOCORRO CASTRO MARTINEZ y MARIA NORELA CASTRO MARTINEZ le venden a la señora LUZ DARY CASTRO CASTRO.

La anotación vigésima tercera es la AUTORIZACION REGISTRO DE LA ESCRITURA 421 DEL 24 de febrero del 2022 de la Notaria 1 de Rionegro, mediante oficio 1050-605 del 16 de marzo del 2022 proferido por la Alcaldía de Rionegro y registrado el 18 de marzo del 2022.

La anotación vigésima cuarta es la CANCELACION DE LA CONTRIBUCION POR VALORIZACION mediante OFICIO VM-005 del 24 de febrero del 2022 expedido por Valorización Municipal de Rionegro y registrado el 22 de marzo del 2022, dicha cancelación es a favor de HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA y la señora DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI.

La anotación vigésima quinta es una COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 3,896 mediante escritura pública 421 del 24 de febrero del 2022 de la Notaría Primera de Rionegro registrada el 22 de marzo del 2022, por la cual JESUS JAIME CASTRO CASTRO le vende a MARILU DEL SOCORRO ALZATE RIOS.

La anotación vigésima sexta es una RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS proferida por la ALCALDIA DE RIONEGRO SUBSECRETARIA DE SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL -GERENCIA CATASTRO mediante Resolución 0869 del 14 de marzo del 2023, registrada el 23 de junio del 2023.

La anotación vigésima séptima, siendo esta la última anotación del FMI 020-15526, es la CANCELACION de la anotación número 6 es decir, PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIMITACION DE USO comunicada mediante oficio Nro. 1041-0937 del 04 de agosto del 2023 de la alcaldía de Rionegro, registrada el 08 de agosto del 2023.

Ahora bien, una vez enunciadas las anotaciones del FMI objeto de estudio, se pasarán a analizar los documentos obrantes en el expediente que contienen información relevante y pertinente para el análisis de la naturaleza jurídica del predio.

El proceso de clarificación de la propiedad que se lleva a cabo sobre el predio objeto de estudio, denominado **“LOTE EL CHUSCAL LOS NARANJOS “LA MENZA”**, ubicado en la vereda el Chulcal, municipio de Rionegro, asociado al FMI 020-15526, el cual no tiene derivados, ni folio matriz, tampoco tiene complementaciones, se vincula al número predial 05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000 y la ficha predial número 17813989, predio rural según registro, y cuya apertura se da con una ADJUDICACION EN SUCESION CORRESPONDIENTE A LA MITAD DE LOS BIENES DE LA CAUSANTE JUANA MARIA RIOS DE CASTRO, mediante la Sentencia S/N del 7 de febrero de 1940 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, registrada el 5 de febrero de 1941 donde se le adjudica a DANIEL CASTRO.

Según los hechos narrados en la demanda (página 3 y ss, radicado 20179600749032) se advierte que los demandantes adquirieron a través de la sucesión de su padre DANIEL MARÍA CASTRO CASTRO, la mitad del lote de terreno, en virtud de la sentencia del 27 de agosto de 1984 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro; no obstante, alegan poseer la totalidad del predio desde esa fecha. Aducen que en 1989 los demandantes vendieron una parte de 12.000 m2 a HÉCTOR IVÁN ECHEVERRI Y DORA IDÁRRAGA DE ECHEVERRI. De los elementos del expediente se observa que dicha venta fue realizada a través de Escritura No. 681 del 4 de abril de 1989 de la Notaría Unica de Rionegro, inscrita en la anotación Nro. 3. No

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

obstante, valga a aclarar que dicha venta parcial, aunque se registró, no genero división de predio, es decir los compradores son comuneros de los demandantes, toda vez que el FMI 020-15526 no cuenta con segregados.

En la demanda también se dice que, tras la muerte de la madre de los demandantes, ESTER SOLINA CASTRO sucedida en el 2004, realizaron la sucesión de esta causante mediante Escritura No. 312 del 10 de febrero de 2014, transfiriéndose a los demandantes la cuota que tenía su progenitora en el terreno; excluyéndose, según ellos, la porción de 12.000 m2 vendidos.

Sobre la cadena de negocios tocantes con el inmueble objeto de estudio, se analizarán a continuación los títulos en aras de comprender de mejor manera la historia traditicia del inmueble.

Así, se observa que en el expediente obra la Escritura No. 180 de marzo 28 de 1939 de la Notaría de La Ceja (pág. 48) mediante la cual ANA JULIA CASTRO vendió en favor de DANIEL CASTRO la “acción y derecho que a la exponente le corresponde o llegara a corresponder en todos los bienes pertenecientes a la sucesión de su finada madre la señora JUANA MARÍA RIOS, cuyo juicio de sucesión cursa en el Juzgado 2° Civil del Circuito de Rionegro”, quedando subrogado aquel en los derechos de la enajenante.

También obra en papel de escritura pública, pero sin hacer referencia a número o fecha, la partición de la sucesión de JUANA MARÍA RÍOS DE CASTRO (pág. 50). En este documento se evidencia que según la Hijuela 2 a DANIEL CASTRO como cónyuge sobreviviente “por su mitad de gananciales y por la herencia d Ana Julia Castro, de quién aparece subrogado conforme a la escritura No. 180 de 28 de marzo de este año, de la Notaría de La Ceja (...) se le adjudica el dominio de los bienes siguientes: La mitad proindiviso de un lote de terreno (...) situado en el punto 'Los Naranjos', paraje de 'El Chuzcal'”. Sin embargo, en dicho documento no se plasmó la forma cómo la causante adquirió los derechos frente al predio. Este acto jurídico de adjudicación a DANIEL CASTRO corresponde también al inscrito en la anotación Nro. 1 del FMI 020-15526 como sentencia de adjudicación en sucesión de la mitad de un derecho proferida el 7 de febrero de 1940 por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro (registrada el 5 de febrero de 1941), siendo su primer antecedente registral, de ahí la importancia de analizar el documento de partición.

También obra la Escritura No. 317 de 1984 por medio de la cual se protocolizó el juicio de sucesión de DANIEL MARÍA CASTRO CASTRO (pág. 60), pero no se encuentra de manera completa. En el documento se observa un inventario y avalúo donde está enunciado el inmueble en estudio y se dice que “la mitad proindiviso” del predio de interés se adjudica en proindiviso a ESTHER SOLINA CASTRO DE CASTRO (cónyuge sobreviviente) y a los herederos BEATRIZ ELENA O BEATRIZ, ROSA O ROSARIO DE FATIMA O MARÍA DEL ROSARIO, ARGEMIRO, JAIME DE JESÚS O JAIMBER CASTRO CASTRO. En la hijuela número uno, se le adjudica su porción a la cónyuge sobreviviente de dicho predio, allí también se plasmó que fue “adquirido por el causante en la sucesión de JUANA MARIA RIOS DE CASTRO protocolizada por escritura #113 de febrero 10/41 y cuya sentencia aprobatoria de la partición emanada del Juzgado Civil del Cto. de Rionegro (Ant.) data de febrero 7 de 1940, registrada en el libro de causas mortuorias de la Oficina de Instrumentos Públicos (...) matrícula 020-0015526, con base en las siguientes matrículas #259, folio 250, tomo 9, Rgro, abierto el folio el día 5 de julio de 1984, con fundamento en la sentencia de fecha febrero 7/40, código 615”. Allí también se puso una nota aclaratoria sobre que el causante no es dueño de la totalidad del predio, sino que verificado la partición de la sucesión, JUANA MARÍA RIOS DE CASTRO, realizada por Escritura No.113 de 1941, “el causante era dueño únicamente de la mitad proindiviso del referido lote y en consecuencia sobre dicha mitad se ha verificado la adjudicación”. En las demás hijuelas adjudicatarias a los demás herederos se relaciona en idéntico sentido la tradición del inmueble. Esta escritura pública guarda relación con el acto inscrito en la anotación Nro. 2 del FMI en estudio, que registra la sentencia del 27 de agosto de

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 27

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

1984 del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, de adjudicación en sucesión de la mitad del derecho.

Obra la Escritura 681 del 1 de abril de 1989 de la Notaría Única de Rionegro (pág. 77) de compraventa en favor de HÉCTOR IVÁN ECHEVERRI y DORA IDÁRRAGA DE ECHEVERRI, fungiendo como vendedores ESTHER SOLINA CASTRO DE CASTRO, ARGEMIRO DE JESUS, JESÚS JAIME (otorgó poder) BEATRIZ ELENA y MARIA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, mediante la cual transfirieron “el derecho de posesión y dominio” que ejercen sobre el lote de terreno de interés, pero con una extensión aproximada de 12.000m2 segregados. Allí se expuso que los enajenantes adquirieron el “inmueble en mayor extensión por adjudicación que se les hizo dentro del juicio de sucesión de DANIEL MARIA CASTRO CASTRO protocolizada en esta Notaría por escritura N. 1.317 del 15 de diciembre de 1.984, debidamente registrado el trabajo de partición y su sentencia aprobatoria, el 04-12-84, turno 3681 DE MATRÍCULA 020-0015526”. Dicho documento está inscrito en la anotación Nro. 3, clasificado como “COMPRAVENTA – UN LOTE DE TERRENO SEGRAGADO CON UNA EXTENSIONE 12.000 M2”; sin embargo, esta venta no puede tomarse como venta parcial, toda vez que su registro no generó un segregado registral. Por lo tanto, debe entender que los compradores HÉCTOR IVÁN ECHEVERRI y DORA IDÁRRAGA DE ECHEVERRI adquirieron sus derechos en proindiviso.

Además, se encuentra la Escritura de Aclaración, Nro. 231 del 30 de enero de 1990 (pág. 81), aclarando algunos errores formales que tenía la Escritura 681 de 1989 ya analizada. Este acto quedó registrado en la anotación Nro. 4 del FMI 020-15526 y precisando que “la venta se circunscribe únicamente al derecho que poseen en el inmueble y no a la totalidad”.

Está también la Escritura No. 312 del 10 de febrero de 2014 (pág. 84) de la sucesión, del trabajo de partición y adjudicación de los bienes de ESTER SOLINA CASTRO DE CASTRO. En la relación de inventarios y avalúos se relaciona el 38,96% de la causante que le fue adjudicado “en sucesión de la mitad y proindiviso de Daniel María Castro excluyendo 12.000m2 (...) fue protocolizado en escritura pública número 1317 del 15 diciembre de 1984”. Dicha escritura fue inscrita en la anotación Nro. 11 del FMI objeto de estudio.

Reposa la inscripción en libros de registro de la Escritura No. 113 del 10 de febrero de 1941 (pág. 98); sin embargo, es ilegible, por lo tanto, no se puede extraer información que contribuya con la determinación de la naturaleza jurídica del predio.

También obran tres oficios elaborados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro -ORIP-. Uno, de fecha 30 de junio de 2015 (pág. 158) donde se da cuenta de la titularidad del 50% que viene de la sucesión de Daniel María Castro Castro, otro de fecha 14 de agosto de 2015 (pág. 164) se dice que del 50% restante “no se ha podido establecer quién es el titular del derecho real (...) ya que la oficina ha buscado desde el año de 19000 hasta la fecha en los libros índices de tradentes y adquirentes, sin que se haya podido encontrar el titular o titulares de ese otro 50%”.

En el tercer oficio elaborado por la ORIP de fecha 28 de marzo de 2016 (pág. 299), donde se plasmó que “se trata de una falsa tradición”, toda vez que i) en la Sentencia de fecha 7 de febrero de 1940 del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, se adjudicó un derecho de cuota de ½ de la causante Juana María Ríos de Castro en favor de Daniel Castro C (anotación Nro. 1); ii) dicho derecho fue adquirido durante la sociedad conyugal conformada entre la causante y su cónyuge sobreviviente DANIEL CASTRO, al comprarlo a JUAN DE DIOS Y MARCELINO CASTRO, pero no se cita número de documento; y iii) en la relación de inventarios sólo se relaciona la mitad, pues la otra mitad la adquirió DANIEL CASTRO por herencia materna, sin relacionar ningún otro dato. Finalmente, indicó que “el poseedor no inscrito del otro 50%, es el señor Daniel Castro C, según sentencia”.

Por otro lado, respecto a la sentencia de sucesión de JUANA MARÍA RÍOS DE CASTRO proferida el 7 de febrero de 1940, que resulta ser la primera información registral del predio

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

objeto de estudio, se tiene que, tras varias solicitudes realizadas a la ORIP de Rionegro, requiriendo información y certificado de antecedentes registrales sobre el FMI 020-15526, la entidad respondió con oficio radicado ANT No. 202362007250592 del 09 de octubre del 2023 informando que:

“Registro del 05-02-1941 de la Sentencia del 07-02-1940 del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro donde se realizó adjudicación en sucesión de un Derecho de la Mitad de la señora Juana María Ríos de Castro a favor de Daniel Castro; Se encuentra Registrada en el Libro de Causas Mortuorias, tomo 2, Folio 292-293; a su vez la causante adquirió la mitad del inmueble por compra dentro de la sociedad conyugal a los señores Juan de Dios y Marcelino Castro y la otra mitad del inmueble el cónyuge sobreviviente por herencia materna, sin citar título y/o datos de registro de la manera como adquirió los vendedores o la causante dicho predio, configurándose de esta manera una (Falsa Tradición); es decir no se evidencia que la falsa tradición ha sido saneada, esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER hoy Agencia Nacional de Tierras como terreno Baldío de la Nación o cedido a título gratuito o vendido por el ente territorial correspondiente (Municipio) según que Sentencia o Resolución”.

Es decir que, como se ha visto a lo largo del estudio, los derechos sobre el predio que en vida tenía JUANA MARIA RIOS DE CASTRO, corresponde al 50%, y lo adquirió por compra a los señores JUAN DE DIOS Y MARCELINO CASTRO. Sin embargo, no se tiene claridad sobre la forma cómo adquirieron estos dos, por lo tanto, existen dudas sobre la titularidad de derechos reales en el predio. Asimismo, el otro 50% del predio, según lo certificó la ORIP, corresponde a DANIEL MARIA CASTRO CASTRO, cónyuge de aquella, y lo adquirió por herencia materna. Sin embargo, también se desconoce la forma cómo adquirió la madre de DANIEL MARÍA CASTRO CASTRO. En todo caso, lo que se advierte es que ante la supuesta inexistencia de escritura pública de compraventa en el negocio de JUANA MARIA y los señores JUAN DE DIOS Y MARCELINO CASTRO y de liquidación de la sucesión de la madre de DANIEL CASTRO, no se configuraría tradición del derecho de dominio, pues para que ello ocurre se exige para los negocios sobre bienes inmuebles la constitución de escritura pública y su respectivo registro, a voces de los artículos 1857 y 756 del Código Civil, respectivamente. Aunado, aunque la sucesión es un modo de adquirir el dominio, al no ser liquidada no tiene efectos de traspasar el dominio, mucho menos cuando ni siquiera se tiene claridad sobre su inscripción.

Así las cosas, se concluye que una vez murió la señora JUANA MARIA RIOS DE CASTRO se adelantó la sucesión del 50% de los derechos sobre el predio que corresponde a la primera inscripción del FMI 020-15526, y el predio quedaría en cabeza del señor DANIEL MARIA CASTRO CASTRO. A partir de dicho acto jurídico, se derivan los demás negocios jurídicos inscritos en el folio en estudio. Sin embargo, debe aclararse que, aunque fueron calificadas con código de tradición, no se tiene esa certeza de ello, ya que la primera anotación al carecer de información sobre la compra de la mitad y la herencia de la otra parte, configuran una falsa tradición.

Con la finalidad de indagar en la primera anotación del predio objeto de estudio se solicitó en repetidas ocasiones la Sentencia de sucesión de JUANA MARIA RIOS DE CASTRO, se logró obtener a través Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) de Rionegro, mediante el radicado ANT No. 20236200309322 del 14 de marzo de 2023, adjunta una copia de la Sentencia del 07 de febrero de 1940 asociada al folio de matrícula inmobiliaria (FMI) 020-15526. Sin embargo, es importante señalar que dicho documento se encuentra incompleto y algunas partes son ilegibles. Entre las partes legibles, se hace referencia a otras divisiones de terrenos contiguos. Por lo tanto, se solicitará nuevamente una copia completa y legible de esta Sentencia.

Ahora bien, fueron allegados algunos documentos al expediente por parte de LUZ DARY CASTRO. Revisados, se observa que en el anexo 8 del radicado ANT 20226201689162, se observa lo que pareciera ser la Escritura No. 113 del 10 de febrero de 1941 de la Notaría de

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

Rionegro, mediante la cual se protocolizó “el juicio de sucesión de Juana María Ríos de Castro”, escrita a mano y firmada por el Notario de Rionegro. Como anexo del documento se ve digitado en máquina de escribir y en papel de escritura pública, el inventario de la sucesión. En el punto 2° se describe “La mitad proindiviso de un lote de terreno (...) situado en (...) 'Los Naranjos', en comunidad con el cónyuge sobreviviente adquirió lo demás por herencia materna”. Frente a la forma de adquisición se plasmó que “la mitad fue adquirida durante la sociedad conyugal por compra a Juan de Dios y Marcelino Castro”. Este documento, corrobora lo ya explicado en líneas anteriores y certificado por la ORIP, en el sentido de que, presuntamente, el predio pertenecía a JUANA MARÍA RÍOS DE CASTRO y DANIEL CASTRO, y que lo adquirieron, una mitad por herencia materna en favor de DANIEL CASTRO y lo restante, entre ambos cónyuges por compra a JUAN DE DIOS Y MARCELINO CASTRO. No obstante, se insiste, se desconoce si estos realmente tuvieron relación de propietarios del predio, pues de confirmarse esto, en efecto podría hablarse de propiedad privada. De lo contrario, ante la ausencia de titulares del derecho de dominio, conllevaría concluir que el predio es baldío, pues según el ordenamiento jurídico colombiano, son bienes baldíos las tierras localizadas dentro de los límites nacionales que carecen de otro dueño, según el artículo 675 del Código Civil.

En ese sentido, debe oficiarse a la ORIP de Rionegro, con consulta al índice de propietarios, que certifique si JUAN DE DIOS, MARCELINO CASTRO y FELICIDAD CASTRO (madre de DANIEL CASTRO) están vinculados como otrora propietarios del predio objeto de estudio. Además, se debe consultar sobre “matrículas #259, folio 250, tomo 9, Rgro, abierto el folio el día 5 de julio de 1984, con fundamento en la sentencia de fecha febrero 7/40, código 615”, en aras de conocer la historia registral del predio y que se verifique y certifique la inscripción de la escritura Nro. 113 del 10 de febrero de 1941, Registrada en el Libro de Causas Mortuoris, a folios 292 al 296 Nro. 8 y 9, el 5 de febrero de 1941. Así mismo se solicitará a la oficina de catastro de Rionegro, sobre la información alfanumérica y geográfica histórica del predio, acompañado de las fichas catastrales actualizadas e histórica de todos los predios colindantes.

4.2.3. Determinación de la naturaleza jurídica

Debido a la ausencia de un título originario o de una secuencia de títulos de tradición de dominio, debidamente registrados que respalde el dominio completo (como fue explicado en párrafos anteriores) en el plazo de la prescripción extraordinaria, contado desde la promulgación de la Ley 160 de 1994, preliminarmente puede afirmarse que no se ha consolidado un derecho de dominio. En consecuencia, recae sobre el bien la presunción de ser considerado como baldío. Con todo, a continuación, se analiza uno a uno los requisitos de la fórmula transaccional del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

a) Que sean títulos debidamente inscritos: En este caso se encuentra inscritos los siguientes títulos inscritos: la SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN DE LA MITAD, la Sentencia S/N del 7 de febrero de 1940 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, registrada el 5 de febrero de 1941, por medio de la cual se apertura el FMI asociado al predio objeto de estudio. LA SUCESIÓN CORRESPONDIENTE A LA 1/2 PARTE DE LOS BIENES DEL CAUSANTE DANIEL CASTRO, mediante Sentencia S/N del 27 de agosto de 1984 registrada el 4 de diciembre de 1984, COMPRAVENTA SOBRE EL LOTE DE TERRENO SEGREGADO CON UNA EXTENSIÓN DE 12.000 M2, mediante Escritura pública 681 del 4 de abril de 1989 de la Notaría única de Rionegro, registrada el 19 de febrero de 1990, ACLARACIÓN DE LA ESCRITURA anterior mediante escritura pública 231 del 30 de enero de 1990 de la Notaría 16 de Medellín, ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DEL 38.96% de la causante ESTER SOLINA CASTRO DE CASTRO, mediante la escritura 312 del 10 de febrero del 2014 de la notaría primera de Rionegro, registrada el 20 de marzo del 2014, COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA 3.896, mediante Escritura pública 3443 del 11 de julio del 2018 de la notaría 16 de Medellín, registrada el 26 de julio del 2018, COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA 5.564%, mediante la escritura pública 156 del 31 de enero del 2019 de la notaría Primera de Rionegro, registrada el 7 de febrero del 2019, COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 8.35% mediante escritura pública

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 30

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

2350 del 30 de diciembre del 2019 de la notaría primera de Rionegro, COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 3.896% mediante escritura pública 335 del 24 de febrero del 2020 de la notaría primera de Rionegro, registrada el 16 de junio del 2020, COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 4.452% mediante escritura pública 487 del 24 de marzo del 2020 de la notaría primera de Rionegro, registrada el 16 de junio del mismo año, COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 1.11% mediante escritura pública 353 del 25 de febrero del 2021 de la notaría primera de Rionegro, registrada el 30 de septiembre del 2021 y COMPRAVENTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA del 3,896 mediante escritura pública 421 del 24 de febrero del 2022 de la notaría primera de Rionegro registrada el 22 de marzo del 2022.

b) Otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994: Títulos del predio objeto de estudio otorgados con anterioridad a las Ley: La SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN DE LA MITAD, la Sentencia S/N del 7 de febrero de 1940 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, registrada el 5 de febrero de 1941 se otorgó LA SUCESIÓN CORRESPONDIENTE A LA 1/2 PARTE DE LOS BIENES DEL CAUSANTE DANIEL CASTRO, mediante Sentencia S/N del 27 de agosto de 1984 registrada el 4 de diciembre de 1984, COMPRAVENTA SOBRE EL LOTE DE TERRENO SEGREGADO CON UNA EXTENSIÓN DE 12.000 M2, mediante Escritura pública 681 del 4 de abril de 1989 de la Notaría única de Rionegro, registrada el 19 de febrero de 1990, ACLARACIÓN DE LA ESCRITURA anterior mediante escritura pública 231 del 30 de enero de 1990 de la Notaría 16 de Medellín. 1, .

c) Por un lapso no menor al término señalado por la Ley para la prescripción extraordinaria: La SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN DE LA MITAD, la Sentencia S/N del 7 de febrero de 1940 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, registrada el 5 de febrero de 1941 se otorgó LA SUCESIÓN CORRESPONDIENTE A LA 1/2 PARTE DE LOS BIENES DEL CAUSANTE DANIEL CASTRO, mediante Sentencia S/N del 27 de agosto de 1984 registrada el 4 de diciembre de 1984, COMPRAVENTA SOBRE EL LOTE DE TERRENO SEGREGADO CON UNA EXTENSIÓN DE 12.000 M2, mediante Escritura pública 681 del 4 de abril de 1989 de la Notaría única de Rionegro, registrada el 19 de febrero de 1990, ACLARACIÓN DE LA ESCRITURA anterior mediante escritura pública 231 del 30 de enero de 1990 de la Notaría 16 de Medellín..

d) En donde consten tradiciones de dominio: como ha sido explicado, aunque ninguno de los títulos inscritos en el FMI en estudio fue clasificados por la ORIP como “falsa tradición”, lo cierto es que, con base en el estudio adelantado y los certificados de la ORIP, no se tiene certeza de la forma cómo JUAN DE DIOS Y MARCELINO CASTRO (que le vendieron a JUANA MARÍA RIOS) y la madre de DANIEL CASTRO adquirieron el predio. Por lo tanto, no puede asegurarse que los actos posteriores realmente constituyan una tradición de dominio, pues el origen de una presunta propiedad privada no está claro

En suma, no se cumple con todos los requisitos antes analizados, como quiera que no se tiene certeza sobre la naturaleza jurídica del predio y no ha sido acreditada la propiedad privada con los supuestos legales, en principio.

Los anteriores presupuestos no solo se establecen en el artículo 48 de la Ley 60 de 1994, sino que, además, recientemente, la Corte Constitucional unificó conceptos en la Sentencia SU-288 del 2022, en relación con los criterios para determinar la naturaleza jurídica de un predio. Así, se plantearon algunos indicios y lineamientos sobre los baldíos:

“(i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 31

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales”.

Así las cosas, la hipótesis hasta el momento es que el predio es de naturaleza baldía, ante la ausencia de acreditación de propiedad privada con los elementos incorporados al expediente, y teniendo en cuenta la definición legal de bienes baldíos como tierras localizadas dentro de los límites nacionales que carecen de otro dueño, según el artículo 675 del Código Civil. No obstante, puede ser que físicamente el predio haga parte de otro de mayor extensión que sí cuente con un título originario o una cadena de títulos debidamente registrados que respalden el dominio pleno en el plazo de prescripción extraordinaria, término contado desde la expedición de la Ley 160 de 1994, por lo tanto, se analizarán sus colindantes y la dinámica registral de la zona.”

Finalmente, con base en el numeral 2 del artículo 33 del Reglamento Operativo que establece como requisito identificar la relación jurídica que se tenga con el predio, teniendo en cuenta lo explicado previamente y tomando en consideración que no se realizó la visita en campo en el marco de la etapa preliminar que permita concluir cual es la verdadera situación de tenencia y explotación del predio, se evidencia de conformidad con las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio, que los presuntos propietarios en caso de tratarse de un predio privado u ocupantes de tratarse de un predio baldío son BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, MARIA DEL ROSARIO O ROSA O ROSARIO DE FÁTIMA CASTRO CASTRO, JESUS JAIME O JAIMBER CASTRO CASTRO, FABIO ANTONIO CASTRO CASTRO, JESUS ANIBAL CASTRO CASTRO, LUZ DARY CASTRO CASTRO, MARILU DEL SOCORRO ALZATE RIOS, HECTOR IVAN ECHEVERRI IDARRAGA y DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI., que figuran como presuntos titulares del derecho de dominio y/o LUIS EDUARDO CASTRO MARTÍNEZ, EDGAR DE JESÚS CASTRO MARTÍNEZ, MARÍA NORELA CASTRO MARTÍNEZ, OMAIRA DEL SOCORRO CASTRO MARTÍNEZ, ABEL ANTONIO CASTRO MARTÍNEZ, ARGEMIRO DE JESÚS CASTRO MARTÍNEZ, JOSÉ ISMAEL CASTRO MARTÍNEZ, SOCORRO EMILSE CASTRO MARTÍNEZ, BEATRIZ ELENA CASTRO CASTRO, MARÍA DEL ROSARIO CASTRO CASTRO, FABIO ANTONIO CASTRO CASTRO, JESÚS ANIAL CASTRO CASTRO, MARIELA DE JESÚS CASTRO DE VILLA, ANGIE CELINA CASTRO GUTIÉRREZ representada por SANDRA MILENA GUTIÉRREZ, quienes funge como demandantes dentro del proceso de pertenencia, quienes se autodenominan como los presuntos poseedores del predio.

4.2.4. Revisión de predios colindantes:

Lo anterior conduce a realizar un rastreo de los predios colindantes y las actuaciones relevantes en los mismos:

Por el norte:

020-15527: FMI activo, rural, no tiene folio matriz, ni derivados, cuya primera anotación y a su vez primer antecedente registral (ya que no cuenta con complementación), es una ADJUDICACION EN SUCESION CORRESPONDIENTE A LA MITAD DE LOS BIENES DE LA CAUSANTE JUANA MARIA RIOS DE CASTRO, mediante la Sentencia S/N del 7 de febrero de 1940 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, registrada el 5 de febrero de 1941 donde se le adjudica a DANIEL CASTRO. El actual propietario es el señor ALEJANDRO URIBE CORREA, mediante dos compraventas con Escritura No. 1694 del 04 de junio de 1987 de la Notaría séptima Medellín y Escritura No. 1682 del 13 de julio de 1988 de la Notaría Séptima Medellín, tras compras de derechos de cuota a los herederos de DANIEL CASTRO.

020-53931: FMI activo, rural, no tiene folio matriz, tiene un derivado 020-74533 (que también es colindante del predio en estudio). Su primera anotación y a su vez primer antecedente registral (ya que no cuenta con complementación), es una ADJUDICACION EN SUCESION LOS

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 32

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

BIENES DE LA CAUSANTE JUANA MARIA RIOS DE CASTRO, mediante la Sentencia S/N del 7 de febrero de 1940, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, registrada el 5 de febrero de 1941 donde se le adjudica a GILBERTO CASTRO RIOS. Los actuales propietarios son los señores: FEDERICO ANTONIO, LUCIANO DE JESUS, IRMA LUCIA, ALBA NELLY CASTRO ALZATE y JUAN CAMILO CASTRO TABARES mediante ADJUDICACION EN SUCESION PARTIDA SEGUNDA HIJUELA PRIMERA por el causante GILBERTO CASTRO RIOS, mediante Escritura No. 2547 del 29 de agosto del 2018 en la Notaría Segunda de Rionegro y los señores LAURA STEPHANIE CASTRO ALVAREZ y BRYAN CASTRO ARANZAZU por ADJUDICACIÓN EN SUCESION DERECHOS DE CUOTA mediante Sentencia No. 067 del 26 de abril de 2022 en el Juzgado 001 Promiscuo Municipal de la Ceja, tras la muerte del señor JOSE NEFTALI CASTRO ALZATE.

020-74533: FMI activo, rural, tiene como folio matriz 020-53931 (arriba analizado), no tiene derivados. La anotación que da origen al FMI es una compraventa mediante la Escritura No. 2527 del 23 de diciembre del 2006 en la Notaría primera de Rionegro, donde el señor GILBERTO ANTONIO CASTRO RIOS vende una parte a la señora GLORIA EUGENIA PARRA LOPEZ, que resulta ser la actual titular del predio, por la compra anterior y por adjudicación de liquidación de sociedad conyugal por medio de la Escritura No. 2102 del 25 de julio del 2010. El primer antecedente del FMI se encuentra tanto en la complementación como en la primera anotación de folio matriz 020-53931, y esta es una ADJUDICACION EN SUCESION LOS BIENES DE LA CAUSANTE JUANA MARIA RIOS DE CASTRO, mediante la Sentencia S/N del 7 de febrero de 1940, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, registrada el 5 de febrero de 1941 donde se le adjudica a GILBERTO CASTRO RIOS.

Por el Este:

020-81967: FMI activo, rural, tiene como matriz 020-80271, el primer antecedente registral se encuentra en la complementación, es una Escritura No. 997 del 21 noviembre de 1945 de la Notaría Única de Rionegro, registrada el 09 de enero de 1946. Es una compraventa de acción y derecho (falsa tradición) de: MARIA ELVIRA CASTRO, MARIA ETELVINA CASTRO, MARIA DEL CARMEN CASTRO al señor AMADOR CASTRO. El último propietario en este predio es el señor JORGE HUMBERTO CARDONA GRISALEZ mediante la compraventa con la Escritura No. 2844 del 10 de julio de 2023 en la Notaría Segunda de Rionegro, registrado el 27 de julio de 2023, tras compra a MIGUEL ANDRES GUTIERREZ VERBEL.

Respecto al predio asociado al folio matriz 020-80271 está cerrado, tiene dos derivados: 020-81966 y 020-81967, se tiene como primera anotación es una Escritura No.1611 del 21 de mayo de 1984 de la Notaría 12 de Medellín donde el señor REINALDO DE JESUS CASTRO RAMIREZ vende a DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI y FRANCISCO RODRIGO RAMIRO ECHEVERRI IDARRAGA. Este FMI tiene a su vez como matriz el 020-12163, se encuentra Activo, su primera anotación es una Escritura No. 997 del 21 noviembre de 1945 de la Notaría Única de Rionegro, registrada el 09 de enero de 1946, esta es una compraventa de acción y derecho (falsa tradición) de: MARIA ELVIRA CASTRO, MARIA ETELVINA CASTRO, MARIA DEL CARMEN CASTRO al señor AMADOR CASTRO. A su vez este matriz, tiene otro matriz el 020-5910, folio cerrado sin complementación cuya primera anotación es una Sentencia S/N de sucesión del 23 de junio de 1947 del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro, cuyo causante es el señor RAIMUNDO CASTRO y su heredera la señora ELVIRA CASTRO.

020-12163: Se encuentra Activo, es un predio rural, con folio matriz 020-5910, FMI sin complementaciones, con un derivado: 020-80271. Su primera anotación es una Escritura No. 997 del 21 noviembre de 1945 de la Notaría Única de Rionegro, registrada el 09 de enero de 1946, está es una compraventa de acción y derecho (falsa tradición) de: MARIA ELVIRA CASTRO, MARIA ETELVINA CASTRO, MARIA DEL CARMEN CASTRO al señor AMADOR CASTRO. Último presunto titular es el señor REINALDO DE JESÚS CASTRO RAMIREZ quien adquirió el predio tras Sentencia de Sucesión dictada el 11 de octubre del 1982 del Juzgado civil del circuito de Rionegro.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 33

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

Respecto al folio matriz 020-5910, es un folio cerrado, sin complementación, con los siguientes derivados: 12157, 12158, 12159, 12160, 12161, 12162, 12163, 12164, 12165, 12166. Cuya primera anotación es una Sentencia S/N del 23 de junio de 1947, del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro de sucesión, cuyo causante es el señor RAIMUNDO CASTRO y su heredera la señora ELVIRA CASTRO.

Por el Sur:

020-12163: Ya analizado en el párrafo anterior.

020-38776: folio activo, rural, sin matriz o derivados. El primer antecedente registral se encuentra en la primera anotación ya que el folio carece de complementación, esta es la Sentencia de Sucesión S/N del 19 de abril de 1966 del Juzgado Civil Municipal De Rionegro, causante ERASMO CASTRO R. en favor de la señora ROSARIO CASTRO RIOS. Sus actuales presuntos titulares son los señores NOELIA DE JESUS MUNERA SERNA y FABIO LUIS MARTINEZ UGARTE por compraventa de derechos de cuota mediante Escritura No. 1645 del 03 de mayo del 2022 de la Notaria Segunda de Rionegro y los señores NICOLAS ANTONIO CASTRO CASTRO y MARIA CASTRO DE CORREA por Adjudicación en Sucesión mediante Escritura No. 1489 del 14 de abril de 2021, de la Notaria Segunda de Rionegro.

020-7825: folio activo, rural sin matriz o derivados, el primer antecedente registral se encuentra en la primera anotación ya que el folio carece de complementación, esta es la Sentencia de Sucesión S/N del 19 de abril de 1966 del Juzgado Civil Municipal De Rionegro, causante ERASMO CASTRO R. al señor MARCO TULIO CASTRO RIOS, cuyos actuales titulares del predio es el señor JESUS ANTONIO CASTRO RIOS mediante Escritura No. 593 del 04 de mayo de 1981 de la Notaría Única de Rionegro.

020-23446: folio activo, rural, predio sin folio derivados, y con FMI matriz 020-197015, el primer antecedente registral se inscribe en la complementación y es la Escritura No. 313 de 04 de abril de 1959 de la Notaría única de Rionegro, registrada el 01 de junio de 1959, modo de adquirir compraventa de MARIA TRINIDAD RIOS DE CASTRO al señor MARCO TULIO CASTRO RIOS. El actual titular es el señor JESUS ANTONIO CASTRO RIOS, en virtud de la Escritura No. 1193 del 28 de agosto de 1976. Respecto al matriz 020-197015 está activo, este tiene en su complementación la Escritura No. 537 DEL 12 de julio de 1943 de la Notaría de Rionegro compraventa de MANUEL M CASTRO R. a la señora MARIA TRINIDAD RIOS.

020-62146: folio activo, rural, predio con matriz 020-62143, el primer antecedente registral se inscribe en la complementación y es la Escritura No. 728 de 25 de agosto de 1945 de la Notaría Única de Rionegro, registrada el 06 de septiembre de 1945, COMPRAVENTA del señor DANIEL A. CASTRO CASTRO al señor FIDEL MARIA CASTRO R. El actual titular es el MARIA VICTORIA RESTREPO BUSTAMANTE, por división material realizada con Escritura No. 1380 del 30 de junio del 2000 en la Notaría Tercera de Medellín. Respecto al matriz 020-62143 es un folio cerrado, tiene las siguientes matrices 020-8249, 020-15413 y 020-20982, este folio tiene la misma anotación en la complementación, el de la Escritura No. 728, y las tres matrices tienen la misma Escritura # 59 Del 21 de enero de 1950 Notaría Única de Rionegro. Compraventa de: DANIEL CASTRO CASTRO a FIDEL CASTRO RIOS en la complementación, registrada el 08 de febrero de 1950.

Por el Oeste:

020-19086: folio activo, rural, predio sin FMI matriz, con un derivado 020-34474, el primer antecedente del folio se encuentra en la complementación y es el registro del 05 de febrero de 1941, de la Sentencia del Juzgado Civil del Circuito de Rionegro del 07 de febrero 1940, la sucesión de la señora JUANA MARIA RIOS DE CASTRO al señor DANIEL CASTRO CASTRO. otra parte adquirió DANIEL CASTRO CASTRO por parte de CASTRO FELICIDAD, hace más

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 34

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

de 40 años. El actual propietario es el señor FABIO ANTONIO CASTRO CASTRO mediante la Escritura No. 797 del 06 de agosto de 1966 de la Notaría Única de Rionegro, por compra al señor DANIEL CASTRO CASTRO.

Con el propósito de recopilar información que permitiera determinar la naturaleza jurídica del predio, se realizaron solicitudes a varias entidades estatales y a los demandantes dentro del proceso judicial. Estas solicitudes no se limitaron al predio objeto de estudio, sino que también abarcaron a los predios colindantes. En este sentido, mediante el radicado ANT No. 20226201183912 del 29 de septiembre de 2022, se obtuvo la inscripción de la Escritura No. 997 del 21 de noviembre de 1945, realizada en la Notaría Única de Rionegro y registrada el 09 de enero de 1946, inscrita en el FMI **020-12163** y su derivado **020-81967**.

Esta escritura corresponde a una compraventa de acción y derecho (falsa tradición) en la que las señoras MARIA ELVIRA CASTRO, MARIA ETELVINA CASTRO y MARIA DEL CARMEN CASTRO vendieron al señor AMADOR CASTRO. Aunque la inscripción presenta partes ilegibles, a través de la lectura del FMI 020-12163, se puede extraer información relevante. El FMI está asociado a un predio colindante al objeto de estudio por el lado este. Este título refleja una situación similar a la que posee actualmente el predio objeto de estudio, ya que cuenta con un antecedente registral inicial que presuntamente no tiene la capacidad para transferir el dominio de manera adecuada, pues fue inscrito como falsa tradición.

Bajo el mismo número de radicado, y con la información proporcionada por el señor JESUS JAIME CASTRO, se adjunta la copia de la Escritura Pública No. 3627, fechada el 30 de octubre de 2009 (páginas 9 y siguientes). En este documento público, los señores DORA IDARRAGA DE ECHEVERRI y FRANCISCO RODRIGO RAMIRO ECHEVERRI IDARRAGA realizan la transferencia mediante venta de dos lotes: uno de 7885 m² y otro de 10000 m². Ambos terrenos fueron adquiridos por compra al señor REINALDO DE JESÚS CASTRO RAMIREZ, según consta en la Escritura Pública No. 1611, fechada el 21 de mayo de 1984, la cual fue aclarada por la Escritura Pública No. 823 del 13 de mayo de 2009, emitida por la Notaría Segunda del Circuito de Rionegro. Estas escrituras están vinculadas al FMI 020-81967 de un predio colindante hacia el este. Asimismo, se puede inferir del primer antecedente de este folio, asociado a un predio colindante, que, aunque se encuentre inscrito, carece de un título de la capacidad para transferir el dominio, pues actualmente está inscrito como una falsa tradición.

La Notaría de Rionegro envió a la entidad, tras una solicitud realizada por esta última, una copia de la Escritura No. 797 fechada el 06 de agosto de 1966 (radicado ANT 20236200181182), inscrita en la anotación Nro. 1 del FMI 020-19086. Mediante este documento público, el señor DANIEL MARIA CASTRO C. lleva a cabo la venta en favor de FABIO ANTONIO CASTRO CASTRO, de un *“lote de terreno que forma parte de la finca “LOS NARANJOS” que está distinguida en el Catastro Departamental con el Nro. 1005, de una superficie aproximada de cuatro (4) cuadras, situado en el paraje EL CHUSCAL de este distrito”*. Sobre la forma en que obtuvo el predio, se dice que el *“vendedor adquirió el inmueble anterior, en mayor extensión, parte por adjudicación en el Juicio de Sucesión de Juana María Ríos de Castro, Protocolizado en esta Notaría por escritura Nro. 113 del 10 de Febrero de 1941, Registrada en el Libro de Causas Mortuorias, a folios 292 al 296 Nro. 8 y 9, el 5 de Febrero de 1941 y la matrícula abierta en el Libro de Rionegro, folio de (ilegible) 259 al 267 Nro. 259 al 267; y parte por adjudicación en el Juicio de Sucesión de la Señora madre del vendedor Sra. Felicidad Castro, hace más cuarenta años”*. En ese sentido, la forma como adquirió DANIEL CASTRO es idéntica a lo certificado por la ORIP de cómo adquirió el predio objeto de estudio y en ese sentido podría pertenecer a un mismo globo, con mayor razón cuando se cita que hizo parte de uno de mayor extensión. Sin embargo, dicha escritura no está inscrita en el FMI.

Así las cosas, se observa que aparentemente la mayoría de los predios colindantes tendrían tratamiento de propiedad privada, al contar con títulos inscritos incluso antes de 1974, según los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994. Sin embargo, los FMI 020-15527, 020-53931 y su derivado 020-74533 (colindantes norte) y 020-19086 (colindante oeste), tienen inscritos la

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 35

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

sentencia del 7 de febrero de 1040 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro de la sucesión de JUANA MARÍA RIOS DE CASTRO adjudicándose a DANIEL CASTRO; salvo los FMI 020-53931 y su derivado 020-74533 que se adjudicó a GILBERTO CASTRO RIOS. En consecuencia, de conformidad con lo explicado en el estudio de títulos y naturaleza jurídica, podría existir duda frente a la propiedad privada de dichos folios de matrícula, pues realmente no es claro ni cierto que JUANA MARÍA RIOS como causante, adquiriera en debida forma la propiedad privada del predio objeto de estudio, por lo tanto, esa misma situación podría pasarle a los colindantes mencionados, lo que en todo caso no corresponde analizar en profundidad pues para tener la certeza sobre naturaleza jurídica de los colindantes, sería necesario tramitar la clarificación de los mismos. No obstante, con estas circunstancias la dinámica de la zona no sería de propiedad privada.

Con todo, y según la revisión del presunto documento de partición de JUANA MARÍA RIOS, arriba analizado, no existe certeza de la vinculación de este predio a uno de mayor extensión, sin embargo, es importante destacar que varios de los predios colindantes comparten documento de apertura registral, lo que podría indicar una relación entre estos que permita reconstruir un predio de mayor extensión.

Sumado a lo anterior, llama la atención que en la Escritura No.797 de 1966 (inscrita en la anotación Nro. 1 del colindante FMI 020-19086) se diga que el terreno que vendió DANIEL MARÍA CASTRO pertenece a uno de mayor extensión denominado Los Naranjos (como el objeto de estudio) y que en la descripción de la tradición, se diga que aquel adquirió la mitad en sucesión de su cónyuge JUANA MARÍA RIOS y la otra por sucesión de su madre, lo que corresponde con la forma como DANIEL MARÍA CASTRO adquirió el predio objeto de estudio, lo que podría entonces indicar que ambos predios estaría ligado. Por ello, deberá solicitarse a la ORIP de Rionegro certificado de antecedentes registrales del FMI 020-19086 y solicitar los shape y registros históricos catastrales para aclarar esta situación.

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 denominado **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”**, identificado con FMI **020-15526** y número predial nacional **05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000**, 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 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.

RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 36

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

R E S U E L V E:

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”**, identificado con FMI **020-15526** y número predial nacional **05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000** ubicado en el municipio de Rionegro, del 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 a los titulares de derechos reales principales y accesorios, 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 parágrafo del artículo 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 a la Procuraduría 26 Judicial II Agraria y Ambiental de Medellín, 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; al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, 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 al ser “Gestor 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: ORDENAR 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 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 informe a esta entidad si el predio denominado **LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS**”, identificado con FMI **020-15526** y número predial nacional **05-615-00-02-00-00-0004-0273-0-00-00-0000** ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, se encuentra asociado a alguna solicitud de restitución de tierras o si cuenta con algún tipo de solicitud de protección en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados – RUPTA, en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de



RESOLUCIÓN No. *202473002346216* DEL 2024-02-25 Hoja N° 37

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 **“LOTE EL CHUSCAL. LOS NARANJOS”** con FMI **020-15526**, ubicado en el municipio de Rionegro, departamento de Antioquia

abril de 2023

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 párrafo 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 párrafo 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 2024-02-25

JUAN DAVID ROLDÁN ÁLVAREZ

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

Proyectó: Navia J. Lopera Restrepo – Abogada Sustanciadora- Contratista, ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó

Revisó: Santiago Montoya Vallejo – Abogado Revisor- Contratista ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó

Aprobó y VoBo: Leidy Johanna Herrera González- Abogada Líder -Contratista ANT Antioquia, Eje Cafetero y Chocó.