



Bogotá D.C., 2022-12-01 12:46



Al responder cite este Nro.
20223101563681

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN CAYETANO

jprmpalscayetano@cendoj.ramajudicial.gov.co

San Cayetano, Cundinamarca

Referencia:

Oficio	0208 DEL 6 DE OCTUBRE DE 2022
Proceso	VERBAL DE PERTENENCIA RADICADO 2022-0007
Radicado ANT	20221031236222 DEL 7 DE OCTUBRE DE 2022
Demandante	ARNULFO ESPEJO RAMIREZ
Pedio – F.M.I.	170-18188

Cordial saludo,

La Agencia Nacional de Tierras (ANT) fue creada mediante el Decreto 2363 de 2015, para ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y además administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación. En desarrollo de lo anterior, el artículo 20 de dicho decreto, atribuye a la Subdirección de Seguridad Jurídica funciones en materia de formalización y saneamiento de la pequeña propiedad rural, así como en materia de procesos agrarios, pero solo en zonas focalizadas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Según lo anterior, y con el fin de atender el oficio de la referencia, se resalta que para esta Agencia resulta de fundamental importancia exponer los siguientes argumentos:

La Corte Constitucional, en la Sentencia T-488 del 2014, advirtió que cuando se solicite la prescripción adquisitiva de bien inmueble rural contra personas indeterminadas o no obre antecedente registral, según las reglas establecidas legalmente, deberá presumirse la condición de baldío, y, por ende, tendrá que hacerse parte a la hoy ANT, para que concrete el derecho de defensa del posible predio baldío.

Lo anterior, dado el carácter imprescriptible que revisten los predios baldíos, entendidos como todas las tierras situadas dentro de los límites territoriales del país, que carecen de otro dueño, o que hubiesen regresado al dominio estatal, en virtud del artículo 675 del Código Civil. Entonces, se consideran baldíos de la Nación los predios con o sin cédula catastral que carecen de folio de matrícula inmobiliaria, antecedente registral, titulares de derechos real de dominio inscritos o aquellos que, teniendo un folio de matrícula inmobiliaria, no constituyeron derecho real de dominio sobre la misma.



A su vez, el numeral 1° del artículo 48 de la Ley 160 de 1994¹ dispone que la propiedad privada sobre la extensión territorial respectiva se prueba de dos maneras: *i) El título originario que no haya perdido vigencia, esto es, el acto mediante el cual el Estado se desprende del dominio en favor de los particulares, o ii) la cadena de transferencias del derecho del dominio, en los términos que se refieren en el artículo, es decir, anteriores a 1974.*

Por tal razón la condición jurídica del predio en estudio queda sujeta a verificar si este salió válidamente de la esfera de dominio del Estado, con base en la información suministrada por el despacho. En este orden de ideas, al analizar los insumos del caso y la información consultada en la Ventanilla Única de Registro, se determinó lo siguiente:

Folio de matrícula inmobiliaria No.	170-18188
Folio matriz	S. R
Complementación	S. R.
Dirección o nombre del inmueble	LAS MARGARITAS
Vereda	CUIBUCO
Municipio	SAN CAUETANO
Departamento	CUNDINAMARCA
Cédula catastral	256530002000000080029000000000
Tipo de predio	RURAL

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio consultado al hacer las observaciones de las anotaciones registradas se evidencia que no figura allí un negocio jurídico que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 48 de la ley 160 de 1994; por lo que es procedente revisar la información de los datos de las Matrículas Inmobiliarias Matrices 170-9343; 170-9341; 170-9342; 170-9345; 170-9344, para determinar si éstas permiten evidenciar propiedad privada de conformidad con la normatividad. En este sentido en lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio se encuentra que este se formó originariamente por el englobe de 5 predios que se describen de la siguiente forma:

Los predios matrices en estudio actualmente se encuentran cerrados:

PREDIOS PRIVADOS

Predio Folio de Matricula Inmobiliaria matriz 170-9343: en lo que respecta a la naturaleza jurídica este predio en la anotación 01 del folio, se evidencia un acto jurídico de Compraventa en Escritura Publica No 574 del 9 de octubre de 1937 de la Notaria Única de Zipaquirá, calificado con el código registral 101 y debidamente registrada

¹ (...) A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público (...).



el 30 de octubre de 1937"; lo cual constituye título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada.

Predio Folio de Matricula Inmobiliaria matriz 170-9342: en lo que respecta la naturaleza jurídica este predio en la complementación del folio, se evidencia un acto jurídico Adjudicación en la división material de la siguiente forma: " (...) *ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL, CELEBRADA CON FIDELIGNO VANEGAS, ABRAHAM MIRANDA, PASTORA VEGA Y CARLOTA VEGA DE ROMERO, SEGUN ESCRITURA NO 819 DE OCTUBRE 26 DE 1.927 DE LA NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA, REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE ZIPAQUIRA, EN EL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 261, # 269, EN MARZO 6 DE 1.928 (...)*"; lo cual constituye título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada.

Predio Folio de Matricula Inmobiliaria matriz 170-9345: en lo que respecta la naturaleza jurídica este predio en la complementación del folio, se evidencia un acto jurídico Adjudicación en la división material de la siguiente forma: " (...) *ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL, CELEBRADA CON FIDELIGNO VANEGAS, ABRAHAM MIRANDA, PASTORA VEGA Y CARLOTA VEGA DE ROMERO, SEGUN ESCRITURA NO 819 DE OCTUBRE 26 DE 1.927 DE LA NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA, REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE ZIPAQUIRA, EN EL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 261, # 269, EN MARZO 6 DE 1.928 (...)*"; lo cual constituye título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada.

Así las cosas, toda vez que dichos títulos se encuentran acordes a una de las reglas de acreditación de **propiedad privada** del art. 48 de la Ley 160 de 1994, **los predios matrices objeto de estudio son de naturaleza jurídica privada.**

PREDIOS BALDIOS

Predio Folio de Matricula Inmobiliaria matriz 170-9344: En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al revisar la información registral del predio, **NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO** en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada toda vez que en la anotación 01 del folio, se evidencia un acto jurídico de venta de derechos sucesorales en Escritura Publica No 1143 del 9 de diciembre de 1949 de la Notaria Única de Pacho, calificado con el código registral 610 y debidamente registrada el 30 de diciembre de 1949.

Predio Folio de Matricula Inmobiliaria matriz 170-9341: En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al revisar la información registral del predio, **NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO** en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada toda vez que en la anotación 01 del folio, se evidencia un acto jurídico de venta de derechos sucesorales en Escritura Publica No 682 del 13 de octubre de 1939 de la Notaria Única de Pacho, calificado con el código registral 610 y debidamente registrada el 10 de noviembre de 1939.

En consecuencia, **NO** está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre los predios matrices en cuestión, por lo cual se debe emitir concepto de acuerdo al artículo 28 del CPACA, en el sentido de indicar que con los elementos de juicio que se tienen en este momento **los predios matrices con FMI 170-9344 y 170-9341 no acredita propiedad privada y son inmuebles rurales baldíos, los cuales solo pueden ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Título Originario).**



Adicionalmente, se consultó el Sistema de Información de Tierras de la Entidad, cuya búsqueda arrojó como resultado que el inmueble de interés no está registrado en las bases de datos, respecto a los Procesos Administrativos Agrarios (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos). En ese sentido, se anexa el certificado correspondiente, expedido por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Nación.

Este análisis de naturaleza jurídica es resultado del estudio de la información asociada al Folio de Matrícula Inmobiliaria, consultada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), y a los insumos registrales y notariales relacionados en el presente documento.

Por lo anterior, el predio objeto de estudio, con FMI 170-18188, al surgir de un englobé de predios privados y Baldíos nos indica que su naturaleza jurídica es **MIXTA** por lo cual es procedente informarle al Despacho que, con el objetivo de contar con los documentos necesarios para determinar las áreas (pues con la información registral sólo es posible determinar las naturalezas jurídicas de los predios matrices), se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho mediante Oficio 20223101563531 y la Notaria Primera de Zipaquirá mediante Oficio 20223101563641 los cuales se adjuntan, que remitiera los siguientes documentos:

- Copia simple, completa, clara y legible de **en Escritura Publica No 574 del 9 de octubre de 1937 de la Notaria Única de Zipaquirá**, con fecha de registrada el 30 de octubre de 1937, descrita en la anotación No 1 del folio de matrícula inmobiliaria matriz 170-9343. Así mismo remitir copia del asiento registral del mencionado instrumento.
- Copia simple, completa, clara y legible De **En Escritura Publica No 819 de octubre 26 De 1.927 De La Notaria Única De Zipaquirá**, con fecha de registrada el 6 de marzo de 1928, descrita en la complementación de los folios de matrícula inmobiliaria matrices 170-9345 y 170-9342. Así mismo remitir copia del asiento registral del mencionado instrumento.
- Copia simple, completa, clara y legible de **en Escritura Publica No 1143 del 9 de diciembre de 1949 de la Notaria Única de Pacho**, con fecha de registrada el 30 de diciembre de 1949, descrita en la anotación No 1 del folio de matrícula inmobiliaria matriz 170-9344. Así mismo remitir copia del asiento registral del mencionado instrumento.
- Copia simple, completa, clara y legible de **en Escritura Publica No 682 del 13 de octubre de 1939 de la Notaria Única de Pacho**, con fecha de registrada el 10 de noviembre de 1939, descrita en la anotación No 1 del folio de matrícula inmobiliaria matriz 170-9341. Así mismo remitir copia del asiento registral del mencionado instrumento.
- **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES REGISTRALES Y DE TITULARES DE DERECHO REAL DE DOMINIO EN EL SISTEMA ANTIGUO** (Entiéndase por sistema antiguo de registro aquel que estaba vigente antes del Decreto-Ley 1250 de 1970, es decir los libros definidos en los artículos No. 2641 del Código Civil, 38 de la Ley 57 de 1887 y 1o. de la Ley 39 de 1890 y las demás disposiciones relacionadas con los precitados libros registrales) sobre el predio identificado con el Folio de la Matrícula Inmobiliaria **FMI 170-18188**, en el que conste: (1) Si existen o no antecedentes registrales del derecho real de dominio y (2) titulares de derechos reales de dominio en el sistema antiguo, atendiendo lo señalado en las páginas



15 y 16 de la Instrucción Conjunta 13 (251) del 2014, dictada por el entonces Gerente General de INCODER y el Superintendente de Notariado y Registro.

Atentamente le solicitamos que en el certificado que se expida, se acuda al **SISTEMA ANTIGUO** en los términos referidos, revisando **cualquier fuente de sistema registral que no se encuentre en el sistema magnético (sistema actual)**. Lo anterior debido a que usualmente en las solicitudes realizadas ante las oficinas de registro de instrumentos públicos, nos remiten certificados en los que solo nos describen las anotaciones o solo nos certifican la existencia de titulares inscritos, pero no se evidencia la revisión expresa del sistema antiguo, situación que conlleva a la imposibilidad de definir con certeza la naturaleza jurídica.

Cordialmente,

JULIA ELENA VENEGAS GÓMEZ
Subdirectora de Seguridad Jurídica
Agencia Nacional de Tierras (ANT)

Proyectó: Monica Murillo, Abogado convenio FAO-ANT
Revisó: Bryan Varón, Abogado ANT
Anexos: Consulta al VUR, Certificado de predios.

3Lxw-izdm-w61m-E76u-4c3G