



Bogotá D.C., 2021-04-15 23:35



Al responder cite este Nro.
20213100255011

Señores

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE NARIÑO

j01prmpalnarinomed@cendoj.ramajudicial.gov.co

Nariño, Antioquia

Referencia:

Oficio No.	12 del 12 de enero de 2021
Proceso	Pertenencia RAD. 2020-00063
Radicado ANT	20216200048942 del 21 de enero de 2021
Demandante	DEIBER CASTAÑO GRISALES
Predio – F.M.I.	028-0010945, 028-0010946, 028-0011910

La Agencia Nacional de Tierras (ANT) fue creada mediante el Decreto 2363 del 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. Entonces, la visión de la ANT es integral con respecto a las tierras rurales y, así, tiene a su cargo la solución de problemáticas generales relacionadas con la tenencia de la tierra.

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,*

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 (...).

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

Ucpnl-8iATy-ZbsY-g7x45I-scFUQ



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.

Conforme a lo anterior, la Circular No. 05 de la Dirección General de la ANT² precisó una interpretación para la aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 en los procesos adelantados por la agencia, entre ellos a las solicitudes realizadas por las autoridades judiciales en los procesos de prescripción adquisitiva del dominio de los que trata la Ley 1561 de 2012 y Ley 1564 de 2012 para determinar la naturaleza jurídica de predios rurales; estableciendo como ruta la identificación de títulos debidamente registrados en los que conste transferencias de dominio³ anteriores al 05 de agosto de 1974.

Por tal razón la condición jurídica de los predios en estudio queda sujeta a verificar si estos salieron válidamente de la esfera de dominio del Estado, con base en la información suministrada. 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. 028-0010945

Folio de matrícula inmobiliaria No.	028-0010945
Fecha de apertura del folio	27/11/1987
Estado del folio	ACTIVO
Anotaciones	7
Folio matriz	N.R.
Complementación	N.R.
Nombre del inmueble	N.R.
Dirección actual del inmueble	NARIÑO
Vereda	SAN MIGUEL
Municipio	NARIÑO
Departamento	ANTIOQUIA
Cédula catastral	N.R.
Tipo de predio	RURAL

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, en la anotación 1, se evidencia un acto jurídico de COMPRAVENTA contenido en la Escritura Pública No. 1363 del 03 de noviembre de 1959 de la Notaria 1 de Sonsón, debidamente registrada el 14 de diciembre de 1959, y calificado con el código registral 101; lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada.

² Circular No. 05 del 29 de enero de 2018 de la Agencia Nacional de Tierras – Lineamiento para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 en lo referido a acreditación de propiedad privada sobre predios rurales.

³ Para hacer aplicable la figura transaccional de acreditación de la propiedad, las verificaciones de los asientos registrales deben ser anteriores al 5 de agosto de 1974 y tratándose de título originario expedido por el Estado, se entiende que el predio salió del dominio del mismo siempre que no haya perdido su eficacia legal.

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

Ucpnl-8iATy-ZbsY-g7x45I-scFUQ



Folio de matrícula inmobiliaria No. 028-0010946

Folio de matrícula inmobiliaria No.	028-0010946
Fecha de apertura del folio	27/11/1987
Estado del folio	ACTIVO
Anotaciones	5
Folio matriz	N.R.
Complementación	N.R.
Nombre del inmueble	N.R.
Dirección actual del inmueble	NARIÑO
Vereda	SAN MIGUEL
Municipio	NARIÑO
Departamento	ANTIOQUIA
Cédula catastral	N.R.
Tipo de predio	RURAL

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, en la anotación 1, se evidencia un acto jurídico de COMPRAVENTA contenido en la Escritura Pública No. 110 del 12 de marzo de 1961 de la Notaría de Nariño, debidamente registrada el 01 de mayo de 1961, y calificado con el código registral 101; lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada.

Folio de matrícula inmobiliaria No. 028-0011910

Folio de matrícula inmobiliaria No.	028-0011910
Fecha de apertura del folio	09/09/1988
Estado del folio	ACTIVO
Anotaciones	2
Folio matriz	S.R.
Complementación	S.R.
Nombre del inmueble	N.R.
Dirección actual del inmueble	LA DIVISA NARIÑO
Vereda	SAN MIGUEL
Municipio	NARIÑO
Departamento	ANTIOQUIA
Cédula catastral	N.R.
Tipo de predio	RURAL

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, en la Complementación, se evidencia un acto jurídico de COMPRA contenido en la Escritura Pública No. 283 del 02 de septiembre de 1957 de la Notaría 2 de Sonsón, debidamente registrada el 04 de septiembre de 1957, INSCRITA EL 04-09-57 LIBRO 1

Ucpnl-8iATy-ZbsY-g7x45I-scFUQ



TOMO 33 FOLIO 275, 1314.; lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y propiedad privada.

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

Adicionalmente, se consultó el Sistema de Información de Tierras de la Entidad, cuya búsqueda arrojó como resultado que los inmuebles de interés no están registrados 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 a los Folios de Matrícula Inmobiliaria consultados en la Ventanilla Única de Registro (VUR), y a los insumos registrales y notariales relacionados en el presente documento.

En los anteriores términos, damos por atendido el oficio de la referencia.

Cordialmente,



LEONARDO ANTONIO CASTAÑEDA CELIS
Subdirector de Seguridad Jurídica
Agencia Nacional de Tierras (ANT)

Proyectó: Jessica Solano., Abogado, Convenio FAO-ANT

Revisó: Daniel Gamboa, Abogado Convenio FAO-ANT.

Anexos: Consulta al VUR 028-0010945, 028-0010946, 028-0011910 y Certificado de predios de la ANT.

Ucpnl-8iATy-ZbsY-g7x45I-scFUQ

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