



Bogotá D.C., 2021-05-18 12:11



Al responder cite este Nro.
20213100530551

Señores

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE NARIÑO, ANTIOQUIA

Correo electrónico: j01prmpalnarinomed@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia:

Asunto	Auto del 3 de febrero de 2021
Proceso	Pertenencia – Rad. No. 2019-00114-00
Radicado ANT	20216200354072
Demandante	Liliana Yaned Pérez
Pedio – F.M.I.	028-20638

Cordial saludo,

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 ésta, 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, 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 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:

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 (...).

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.

Folio de matrícula inmobiliaria No.	028-20638
Fecha de apertura del folio	03/08/1995
Estado del folio	ACTIVO
Anotaciones	3
Folio matriz	028-16697 028-16504
Complementación	SÍ
Nombre del inmueble	N.R.
Dirección actual del inmueble	EL SOCORRO, NARIÑO
Vereda	GUAMAL
Municipio	NARIÑO
Departamento	ANTIOQUIA
Cédula catastral	N.R.
Tipo de predio	RURAL

1. El FMI 028-20638 se abrió con base en los FMI 028-16697 y 028-16504.
2. El FMI 028-16697 presenta FMI matriz 028-12190, que, a su vez, se abrió con base en el FMI 028-1747.
3. Por su parte, el FMI 028-16504 se abrió producto del englobe de los predios con FMI 028-1747 y 028-13943, este último también presenta FMI matriz 028-12190, el cual, se reitera, se abrió con base en el FMI 028-1747.

Ahora bien, teniendo en cuenta que las anotaciones del FMI 028-20638 resultan insuficientes para acreditar la propiedad privada sobre el predio de interés, se acudió a la consulta en la VUR del **FMI 028-1747** (predio primigenio), encontrándose que, en la anotación No. 2, se evidencia un acto jurídico de COMPRAVENTA contenido en la Escritura 374 del 12-03-1959 de la Notaria 1ª de Sonsón, debidamente registrada el 13-04-1959, y calificado con el código registral 101; lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada.

Así las cosas, toda vez que dicho título se encuentra acorde a una de las reglas de acreditación de **propiedad privada** del art. 48 de la Ley 160 de 1994, el predio objeto de la solicitud (con FMI 028-20638) es de **naturaleza jurídica privada**.

ZHwiO5-yNaQb-O2TKaA-W29VvH-Khgt



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.

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: María Acosta, Abogada, convenio FAO-ANT

Revisó: Daniel Gamboa, Abogado, convenio FAO-ANT

Anexos: - Consulta VUR FMI 028-20638, 028-16697, 028-16504, 028-12190, 028-13943, FMI 028-1747

- Certificado de predios de la ANT

ZHwiO5-yNaQb-O2TKaA-W29VvH-Khgt