



Bogotá D.C., 2022-06-28 17:25

Al responder cite este Nro.
20223100807211

Señores

JUZGADO SEGUNDO PROMICUO MUNICIPAL DE CIRCASIA

j02prmpalcirca@cendoj.ramajudicial.gov.co

Circasia, Quindío

Referencia:

| | |
|------------------------|----------------------------------|
| Oficio No. | 0531 DEL 13 DE JUNIO DE 2022 |
| Proceso | PERTENENCIA 2022-00039-00 |
| Radicado ANT | 20221030634972 |
| Demandante | FLOR ELISA VALLEJO SALAZAR |
| Predio – F.M.I. | 280-36529, 280-36557 y 280-36556 |

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 presumen 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 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 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. FMI 280-36529

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Folio de matrícula inmobiliaria No. | 280-36529 |
| Folio matriz | N.R. |
| Complementación | N.R. |
| Dirección o nombre del inmueble | LOTE 1 EL RECREO |
| Vereda | BARCELONA BAJA |
| Municipio | CIRCASIA |
| Departamento | QUINDIO |
| Cédula catastral | N.R. |
| Tipo de predio | RURAL |

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, en la Anotación No. 02, se evidencia un acto jurídico de adjudicación por sucesión contenido en la Sentencia S.N. del 20 de mayo de 1968 proferida por el Juzgado Civil Municipal de Circasia, debidamente registrada el 03-06-1968, y calificado con el código registral 150; 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 FMI 280-36529 es de naturaleza jurídica privada.**

2. FMI 280-36557

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Folio de matrícula inmobiliaria No. | 280-36557 |
| Folio matriz | N.R. |
| Complementación | N.R. |

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 (...).



| | |
|--|------------------|
| Dirección o nombre del inmueble | LOTE 3 EL RECREO |
| Vereda | BARCELONA BAJA |
| Municipio | CIRCASIA |
| Departamento | QUINDIO |
| Cédula catastral | N.R |
| Tipo de predio | RURAL |

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, en la Anotación No. 01, se evidencia un acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura 50 del 03 de marzo de 1943 de la Notaría de Circasia, debidamente registrada el 22-11-1943, 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 FMI 280-36557 es de naturaleza jurídica privada.**

3. FMI 280-36556

| | |
|--|------------------|
| Folio de matrícula inmobiliaria No. | 280-36556 |
| Folio matriz | N.R. |
| Complementación | N.R |
| Dirección o nombre del inmueble | LOTE 2 EL RECREO |
| Vereda | BARCELONA BAJA |
| Municipio | CIRCASIA |
| Departamento | QUINDIO |
| Cédula catastral | N.R |
| Tipo de predio | RURAL |

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, en la Anotación No. 01, se evidencia un acto jurídico de liquidación de la comunidad contenido en la Escritura Pública 102 del 20 de junio de 1956 otorgada en la Notaría de Circasia, debidamente registrada el 02-08-1952, y calificado con el código registral 106; 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 FMI 280-36556 se consideraría 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 identificados con FMI 280-36529, 280-36557 y 280-36556 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 anexan los certificados correspondientes, expedidos por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Nación.

Se advierte que el presente concepto se emite con los elementos de juicio aportados por su despacho y la información del folio de matrícula inmobiliaria consultada en la Ventanilla Única de registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que, de surgir nuevos elementos de juicio sobre el caso concreto que permitan acreditar



propiedad privada en los términos del artículo 48 de la ley 160 de 1994, este concepto jurídico puede variar.

Por lo anterior, y para corroborar el concepto emitido sobre el predio con FMI 280-36556, es procedente informarle al Despacho que mediante Oficio 20223100807171 se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, con el fin de que remitieran los siguientes documentos:

- Copia simple, completa, clara y legible de la **Escritura Pública No. 102 del 20 de junio de 1952 otorgada en la Notaria de Circasia**, con fecha de registro 02-08-1952, descrita en la Anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria **280-36556**. Adicionalmente se le solicita que aporten el asiento registral del instrumento mencionado.
- **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 Folio de Matrícula Inmobiliaria **FMI 280-36556**, 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,

BEATRIZ JOSEFINA NIÑO ENDARA
Subdirectora de Seguridad Jurídica (E)
Agencia Nacional de Tierras (ANT)

Proyectó: Karen Cuta, Abogado convenio FAO-ANT
Revisó: David Quintero Achury, Abogado Contratista ANT
Anexos: Consulta al VUR y Certificado de predios de la ANT.