



Bogotá D.C., 2023-04-26 15:21



Al responder cite este Nro.
20233107705961

Señores

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIRCASIA

Correo Electrónico: j02prmpalcirca@cendoj.ramajudicial.gov.co

Circasia, Quindío.

Referencia:

OFICIO NO.	0255 DEL 17 DE ABRIL DE 2023
PROCESO	PERTENENCIA ART 375 C.G.P. RAD NO. 2023-00027
RADICADO ANT	20236200486362 DEL 19 DE ABRIL DE 2023
DEMANDANTE	JAIR ZULUAGA GIRALDO
PREDIO – F.M.I.	280-118411

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.	280-118411
FOLIO MATRIZ	280-32734
COMPLEMENTACIÓN	REGISTRA
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	SIN DIRECCION
VEREDA	SAN ANTONIO
MUNICIPIO	CIRCASIA
DEPARTAMENTO	QUINDIO
CÉDULA CATASTRAL	63190000100060445000
TIPO DE PREDIO	RURAL

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio consultado, al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, 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 las **Matrículas Inmobiliarias Matrices 280-51998 y 280-32734**, para determinar si éste permite evidenciar propiedad privada de conformidad con esta normatividad. En este sentido, en la Anotación No. 01 de la Matricula Inmobiliaria Matriz **300-13764**, siendo esta la más antigua, se evidencia un acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública 612 del 18 de abril de 1960 otorgada en la Notaria Segunda de Armenia, debidamente registrada el 26 de abril de 1960, y calificado con el código registral 101; lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada.

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 (...).



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 es de naturaleza jurídica privada.**

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.

Cordialmente,



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

Proyectó: Emil Martínez Eljadue, Abogado contratista ANT

Revisó: Cristian Jaramillo, Abogado Contratista ANT

Anexos: Consultas VUR 280-118411, 280-51998 y 280-32734, y Certificado de predios de la ANT.

GD9qC-EGSR-AK3Mb-hUaj-QuigZ