



Libertad y Orden

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22**

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado “LOTE” o “SANTA BARBARA”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

LA SUBDIRECCIÓN DE PROCESOS AGRARIOS Y GESTIÓN JURÍDICA DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias que le confiere el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, los numerales 24 del artículo 4 y 2° del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el numeral 4° del artículo 58 del Decreto Ley 902 del 2017 y su reglamento operativo contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 que derogó las Resoluciones Nros. 740 del 13 de junio de 2017, 108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 09 de julio de 2018, 12096 del 16 de agosto de 2019, 915 del 12 de febrero de 2020 y 20211000087126 del 28 de junio de 2021, y

CONSIDERANDO

I. COMPETENCIA

Mediante el Decreto 2365 de 2015 se suprimió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) y, a través del Decreto Ley 2363 de 2015 se creó la Agencia Nacional de Tierras –ANT. De esta manera, por ministerio de la ley, el objeto y funciones que desarrollaba el INCODER fueron transferidas a la ANT, en lo relacionado con la gestión y trámite de los procedimientos administrativos especiales agrarios.

En el mismo sentido, los capítulos X y XI de la Ley 160 de 1994, facultaron al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER- hoy Agencia Nacional de Tierras -ANT-, para clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido, o no, del dominio del Estado, delimitar las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares, determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos y extinguir el derecho de dominio o propiedad sobre los predios rurales.

A su vez, el Decreto Ley 2363 de 2015, en el numeral 24 del artículo 4 y artículo 21, conforme a la nueva institucionalidad del sector agrario, dispuso que los procedimientos administrativos especiales agrarios contemplados en la Ley 160 de 1994, serán adelantados por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierra (ANT), bajo las disposiciones previstas en el Decreto Ley 902 de fecha 29 de mayo de 2017.

A través del Decreto Ley 902 de 2017, se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras. De esta manera, se regulan los aspectos esenciales del Procedimiento Único y se establecen las generalidades del mismo en zonas focalizadas y no focalizadas.

Asimismo, los numerales 4° y 5° del artículo 58 ibídem, facultaron a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, entre los asuntos a tratar, se encuentran los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación desde el punto de vista de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y extinción del derecho de dominio, referidos en la Ley 160 de 1994. Ahora bien, el artículo 69 ibídem, dispuso que el Director General de la ANT, fijaría los Reglamentos operativos acordes al Proceso Único de la Propiedad en su fase administrativa, en virtud de lo cual se expidió su reglamento operativo contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 que derogó las Resoluciones Nros. 740 del 13 de

COPIA ORIGINAL DEL DOCUMENTO ELECTRONICO

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 2

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

junio de 2017, 108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 09 de julio de 2018, 12096 del 16 de agosto de 2019, 915 del 12 de febrero de 2020 y 20211000087126 del 28 de junio de 2021.

Por su parte, el artículo 61 del referido Decreto Ley 902 de 2017 determina que el Procedimiento Único en zonas no focalizadas mantendrá las etapas mencionadas en el artículo 60 *ibidem*, estableciendo que, en los asuntos contenidos en los numerales 3,4,5,6,7,8, y 9 del artículo 58, (*Numeral 4. clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994*) se expedirá acto administrativo que ordena dar apertura a la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único, en donde se abrirá un periodo probatorio, disposición reglamentada en el Título V, Capítulo 2, artículo 32 y s.s del anexo técnico contenido en la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

A través de la Resolución No. 084 de 2018 derogada por la Resolución 1070 del 18 de febrero del 2020, proferida por la Agencia Nacional de Tierras, se delegó en un funcionario de planta provisional de cargo Asesor del despacho de la Dirección General, adelantar y decidir entre otras, en las zonas no focalizadas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, la fase administrativa del Procedimiento Único estipulado en el Decreto Ley 902 de 2017, para los asuntos relativos a la clarificación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, en la Región Sur- Amazonía, cuyas funciones fueron ejercidas hasta el pasado 31 de diciembre de 2019, fecha en la cual se dio por terminada dicha planta provisional.

En tal sentido, en virtud de las facultades contenidas en el artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, esta Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica asumió desde el 01 de enero del 2020, la competencia de los expedientes contentivos de las actuaciones administrativas preliminares en el marco del procedimiento Único referido, concretamente de aquellos relacionados con asuntos de clarificación de la propiedad, que fueron asignados inicialmente a la Unidad de Gestión Territorial –UGT- Sur Amazonía en las zonas no focalizadas.

Cabe resaltar, que si bien la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, asumió la competencia respecto de asuntos de clarificación de la propiedad, que fueron asignados inicialmente a la Unidad de Gestión Territorial –UGT- Sur Amazonía en las zonas no focalizadas, desde el 1 de enero de 2020, no fue sino hasta el 5 de febrero del 2020, que a través de memorando interno con radicado No. 20207100016913, el entonces Líder encargado de la referida UGT Sur Amazonía con sede en Bogotá, procedió a remitir a esta Subdirección los expedientes correspondientes a los procedimientos y actuaciones administrativas de procesos especiales agrarios de Clarificación de la Propiedad que tenía a su cargo.

De otro lado, el artículo 80 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, asignó a la Agencia Nacional de Tierras –ANT la calidad de gestor catastral, facultándola para levantar los componentes físico y jurídico de catastro, necesarios para los procesos de ordenamiento social de la propiedad o asociados al desarrollo de proyectos estratégicos del orden nacional, con sujeción a los estándares y las especificaciones técnicas determinadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC.

En ese orden, la Agencia Nacional de Tierras debe incorporar la información levantada en el suelo rural de su competencia y alimentar con dicha información el sistema de información que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC defina para el efecto.

Así mismo, el Decreto Reglamentario No. 148 del 04 de febrero 2020 emitido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, estableció en su artículo 2.2.2.2.6 las obligaciones generales de los gestores catastrales y en los artículos 2.2.2.2.16, 2.2.2.2.20 y 2.2.2.2.22 precisó la definición de los procesos catastrales con efectos registrales de la gestión catastral a cargo de la ANT, disposición concordante con el artículo 13 de la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 del 31 de diciembre de 2020, que estableció los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales,

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 3

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

permitiendo la aclaración, corrección, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área del predio intervenido, a través de acto administrativo, siempre que los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables técnicamente y no exista variación en los mismos, sin necesidad de adelantar procesos de rectificación o inclusión de área.

En sentido similar, la Circular 25 del 14 de julio de 2021 emitida por la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, dando alcance a las actividades en materia de gestión catastral asignadas a la ANT, profirió el Lineamiento para los procedimientos catastrales con efectos registrales en el marco de los procesos misionales de la Agencia Nacional de Tierras.

Mediante Resolución **20226100295956** del 15 de noviembre de 2022, se nombró con carácter ordinario al Doctor **RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS** como Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

II. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

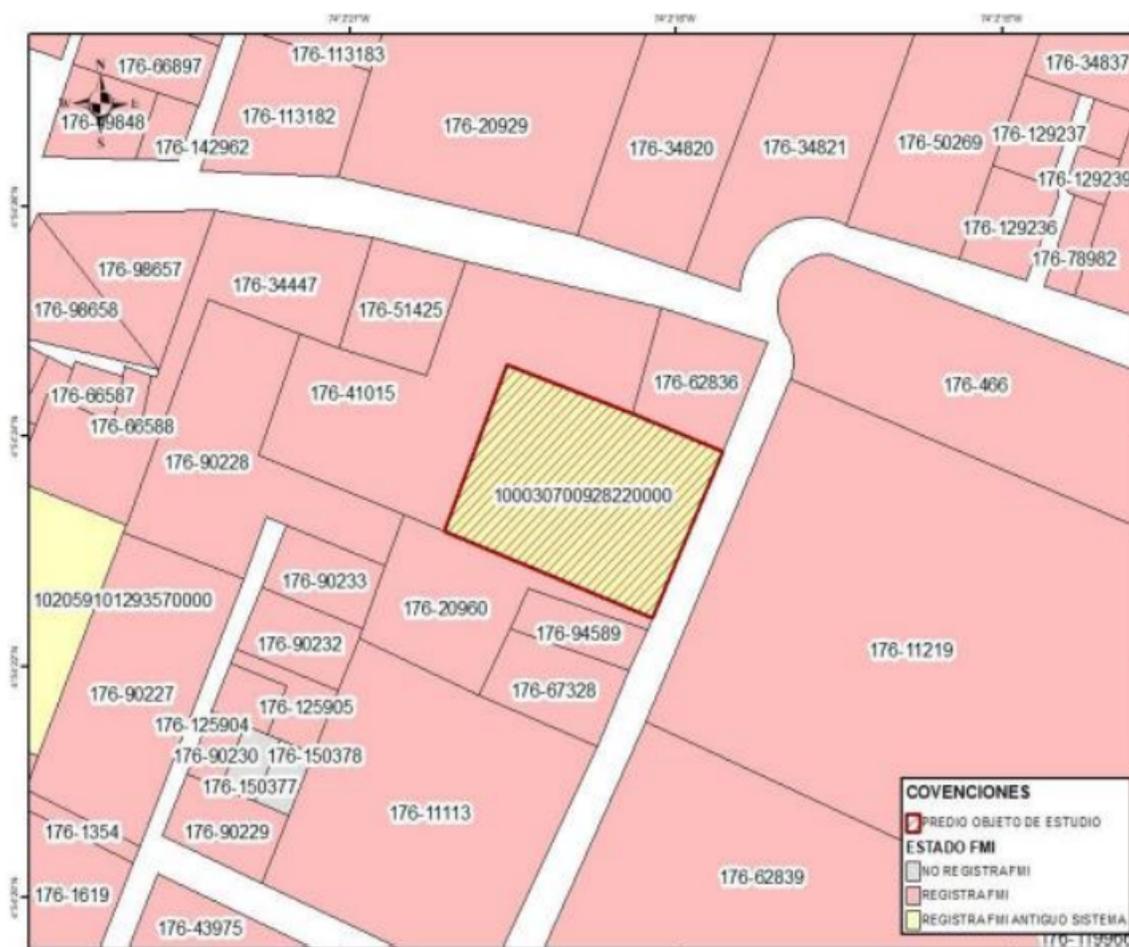
Nombre	LOTE
Folio de matrícula inmobiliaria	176-26169
Departamento	Cundinamarca
Municipio	Cajicá
Vereda	Canelón
Número predial nacional	25-126-00-00-0005-0624-000
Área	0 ha + 3104 m2
Matriz	No Registra
Segregados	No Registra

Nota: *Número predial y **área tomados de las bases del SNC del IGAC, conforme el ITJP del 14 de noviembre de 2023.

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar –ITJP– de fecha 14 de noviembre de 2023, y muestra la ubicación completa del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.176-26169, con su respectiva colindancia:

ESPACIO EN BLANCO

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado “LOTE” o “SANTA BARBARA”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.



III. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

A continuación, se relacionarán los antecedentes más relevantes dentro de la presente actuación administrativa, que se adelanta en el marco del Procedimiento Único tendiente a la Clarificación de la Propiedad frente al predio denominado “LOTE”¹ O “SANTA BARBARA”², identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en la vereda Canelón, jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

Mediante radicado de entrada ANT No. 20171110144 del 27 de febrero de 2017, con oficio No. 137 de fecha 06 de febrero de 2017 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá (Cundinamarca) dentro del proceso de pertenencia No. 25899310300220140038700, cuyos demandantes son los señores Alberto León Rodríguez, Mauricio León Rodríguez, Gonzalo León Rodríguez, Raúl León Rodríguez, Jorge Enrique León Rodríguez, Martha Isabel León Rodríguez y José Alfonso León en contra de personas indeterminadas, dispuso a través del auto del 27 de enero de 2017, que esta autoridad de tierras en el ámbito de su competencia emitiera un pronunciamiento concreto sobre la naturaleza del predio.

¹ Según consulta al folio de matrícula inmobiliaria No. 176-26169

² Según consulta en las bases del sistema nacional catastral SNC-IGAC

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 5

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado “LOTE” o “SANTA BARBARA”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

En atención al referido comunicado, mediante radicado de salida ANT No **20173100490651** de fecha 10 de agosto de 2017, la Subdirección de Seguridad Jurídica de la ANT, procedió a dar respuesta al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, solicitándole la suspensión del proceso y que, como consecuencia sería remitido a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, con el fin de que se determinara si el predio es de propiedad privada o es un Baldío de la Nación.

Posteriormente, mediante radicado de entrada ANT No. **20176201000312** del 11 de diciembre de 2017, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá con oficio No. 1316 de fecha 29 de noviembre de 2017, en cumplimiento de lo ordenado en Auto de fecha 17 de noviembre de 2017 remitió copia del proceso de pertenencia con radicado No. 2014-00387-00 en tres (3) cuadernos con 267, 10 y 3 folios respectivamente.

de otro lado, con radicado de entrada ANT No. **20186200246482** del 15 de marzo de 2018, el interesado señor Jorge Sánchez, solicitó a esta entidad de tierras información en la cual requería saber en qué etapa del proceso se encontraba la petición de clarificación.

En línea de lo anterior, mediante radicado de salida ANT No. **20187100556211** del 09 de julio de 2018, la Unidad Territorial de Gestión Sur Amazonía, le informó al interesado que procedería a la conformación de un expediente en que reposaría la información que permitiera identificar la situación física, jurídica, cartográfica, catastral, de ocupación y explotación del inmueble objeto de estudio.

Ahora bien, es pertinente señalar que el día 31 de diciembre de 2019, se dio por terminada la planta temporal de la Agencia Nacional de Tierras creada mediante el Decreto No. 1836 de 2016, entre ellos, el cargo nivel experto, con código G3, grado 5 y grado 8 asignado al líder de la UGT Sur Amazonía, motivo por el cual la función delegada mediante la Resolución No. 084 del 24 de enero de 2018, relacionada con el trámite de Clarificación de la Propiedad Rural, pasó a ser de competencia de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, dependencia que asumió el conocimiento del trámite y atención de los procesos de clarificación, conforme a lo establecido en el Decreto Ley 2363 de 2015.

Es así, como la Unidad de Gestión Territorial –UGT- Sur Amazonía, mediante memorando No. **20207100016913** de fecha 05 de febrero de 2020, remitió a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT los expedientes correspondientes a los procedimientos y actuaciones administrativas de procesos especiales agrarios de Clarificación de la Propiedad que tenía a su cargo, entre esos se encuentran el predio objeto de estudio.

Mediante radicado ANT No. **20216200059852** del 25 de enero de 2021, el apoderado dentro del proceso judicial allegó mediante correo electrónico petición, por medio de la cual solicitó un pronunciamiento por parte de la Subdirección de Procesos agrarios al Auto de fecha 17 de noviembre de 2017 emitido por el Juzgado Segundo Civil de Circuito de Zipaquirá.

A su vez el Equipo el equipo técnico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, realizó el Informe de Identificación Predial de fecha 21 de abril de 2021, sobre el predio denominado “LOTE” o “SANTA BARBARA” identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **176- 26169**, ubicado en la jurisdicción del municipio de Cajicá, vereda Canelón, departamento de Cundinamarca, asociado según la base del Sistema Nacional Catastral SNCIGAC a la referencia catastral No. **25-126-00-00-0005-0624-000**, a partir de la cual se pudo avanzar en la identificación catastral del predio objeto de estudio, determinando su ubicación, área aproximada, colindantes, y cruce de capas temáticas.

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 6

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado “LOTE” o “SANTA BARBARA”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

Con radicado de salida ANT No. **20213200585551** del 27 de mayo del 2021, la Subdirección de procesos agrarios y Gestión Jurídica en respuesta al radicado ANT No. **20216200059852**, le informa al apoderado de los interesados, el trámite del Procedimiento Único contemplado en los artículos 60 y 61 del Decreto Ley 902 de 2017, manifestándole que tan pronto se tomaran las decisiones de fondo estas le sería informadas o comunicadas.

Por su parte, una vez elaborado el referido Informe de Identificación Predial, el equipo técnico – jurídico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT- procedió a la elaboración del Documento Preliminar de Análisis Predial –DPAP– de fecha 18 de junio de 2021, respecto del predio denominado “LOTE” o “SANTA BARBARA” identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **176-26169**, en el cual se estimó pertinente adelantar la etapa preliminar del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, toda vez que no se logró establecer la naturaleza jurídica del predio referido conforme se justificará más adelante.

De acuerdo a lo anterior, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la ANT profirió el Auto No. **20223200047359** del 30 de junio de 2022 “*Por medio del cual se ordena adelantar la etapa preliminar dentro de la primera parte de la fase administrativa del Procedimiento Único, contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado “LOTE” o “SANTA BARBARA” identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en la jurisdicción del municipio de Cajicá, vereda Canelón, departamento de Cundinamarca*”

El citado auto fue comunicado de la siguiente forma:

- Mediante oficio con radicado de salida ANT No. **20223200998511** de fecha 21 de julio 2021 se procedió a realizar la comunicación a la Procuradora 31 Judicial II Ambiental y Agraria de Bogotá D.C. Oficio entregado por medio electrónicos el día 09 de agosto de 2022, según consta en certificado E82268508-S expedido por la empresa de mensajería Lleida S.A.S. aliado de 4-72.
- Mediante oficio con radicado de salida ANT No. **20223200998551** de fecha 21 de julio 2021 se procedió a realizar la comunicación al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá (Cundinamarca) Oficio entregado por medio electrónicos el día 09 de agosto de 2022, según consta en certificado E82267609-S expedido por la empresa de mensajería Lleida S.A.S. aliado de 4-72.

En ese orden de ideas y de conformidad con la información recolectada a lo largo de la actuación administrativa se emitió el Informe Técnico Jurídico -ITJ respecto del predio rural denominado “LOTE” o “SANTA BARBARA”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **176-26169**, ubicado en la vereda Canelón, jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca, en el que se expuso los argumentos técnicos y jurídicos que concluyeron en la pertinencia de emitir la resolución de inicio a la fase administrativa del Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad del referido predio, como se profundizará en los acápites correspondiente.

IV. ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS OBRANTES EN EL CASO CONCRETO

1. INFORMACIÓN TÉCNICO-JURÍDICA RECAUDADA A LO LARGO DE LA ACTUACIÓN

Durante las actuaciones procesales impulsadas en el marco del asunto agrario de clarificación adelantado conforme las disposiciones del Procedimiento Único establecido en el Decreto Ley 902 de 2017, se aportaron diferentes soportes documentales y títulos necesarios para el análisis pertinente, los cuales fueron y serán piezas fundamentales y conducentes, para elaborar la presente resolución y, por lo tanto, el acervo documental, que obra en el expediente

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 7

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

en esta etapa procesal es el siguiente:

- a) Oficio No. 1316 de fecha 29 de noviembre de 2017 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, allegado con radicado de entrada ANT No. 20176201000312 ANT de fecha 11 de diciembre de 2017.
- b) Radicado de entrada ANT No. 20176201000312 del 11 de diciembre de 2017 mediante el cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá remitió copia del proceso de pertenencia con radicado No. 2014-00387-00 en tres (3) cuadernos.
- c) Informe de Identificación Predial de fecha 21 de abril de 2021, elaborado por el Equipo Técnico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, respecto del predio denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA" identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169.
- d) Documento Preliminar de Análisis Predial- DPAP de fecha 18 de junio de 2021, elaborado por el equipo técnico – la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, respecto del predio denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA" identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169.
- e) Consulta del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, a través de la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro -conforme al convenio vigente.
- f) Informe Técnico Jurídico Preliminar (ITJP) de fecha 14 de noviembre de 2023, del predio "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.176-26169, elaborado por el equipo técnico-jurídico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica.

2. ESTUDIO DEL ACERVO DOCUMENTAL RECAUDADO A LO LARGO DE LA ACTUACION

2.1. Del estudio jurídico del caso a partir de la revisión del FMI No.176-26169 Predio "LOTE" o "SANTA BARABRA".

Según consulta realizada al folio de matrícula inmobiliaria No.176-26169, a través de la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro correspondiente al predio denominado "LOTE", "SANTA BARBARA" se encuentra en la vereda Canelón, jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca, no registra folios matrices ni derivados, es un predio cuyo folio se encuentra ACTIVO, se apertura el día 22 de octubre de 1984, registrado en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Zipaquirá - Cundinamarca, cuenta con 08 anotaciones registrales, refiere la siguiente información en su complementación.

*"NOTA: * EN EL ASIEN TO REGISTRAL DE LA ESCRITURA 615/1922 (ANOT. 1 DE 15-12-1922) NO SE SEÑALA TITULO DE ADQUISICION DEL CAUSANTE POR LO CUAL NO ES POSIBLE AMPLIAR LA HISTORIA REGISTRAL DEL BIEN Y DETERMINAR SI EXISTE TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO. SI VALE: LA ANTERIOR NOTA INCLUIDA EN LA FECHA PARA PRECISAR ANTECEDENTES REGISTRALES DEL BIEN. ARTS. 35-82 D.L. 1250/70. MAYO 2/2005. (FDO. REGISTRADORA) "(Sic).*

En la **anotación No. 1** se registró la Escritura Pública No. 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía – correspondiente a un negocio jurídico de venta de derechos y acciones- (Falsa tradición) en sucesión de Andrés Tibavisco de Bárbara Tibavisco en favor de Obdulio Cogua y Neftalí Cogua.

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 8

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

La **Anotación No. 2** corresponde a la inscripción de una reserva de usufructo, calificada con el código registral No. 999, constituida mediante Escritura Publica No. 615 del 10 de noviembre de 1922 a favor de Barbara Tibavisco.

En la **anotación No. 3** se observa el registro de la Escritura Pública No. 70 del 1 de enero de 1901 de la Notaría de Chía – Compraventa derechos y acciones parcial de cuota sobre derechos y acciones adquiridos por Escritura Pública No 615/22 de Neftalí Cogua en favor de José María Bello; se registraron títulos que protocolizan negocios jurídicos de tradición de dominio incompleto (falsa tradición), de lo cual se puede afirmar que se constata el registro de título jurídico que transfiere derechos, más NO el derecho real de dominio. Al respecto es importante solicitar el citado título como quiera que corresponde a un antecedente del primer asiento registral.

En las **anotaciones Nros. 5 y 6** se observan que, refieren a las inscripciones de demandas en procesos judiciales de pertenencia junto con la cancelación de la providencia judicial.

Anotación No. 7 y 8, se encuentra la inscripción de las demandas de pertenencia, las cuales fueron instauradas una con radicado 2010-0194 en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá y el radicado No. 25899310300220140038700 en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.

Con base en las anotaciones previamente descritas, se advierte que el primer antecedente registral corresponde a un acto de una compraventa de derechos y acciones, a partir de los cuales se han realizado actos jurídicos bajo la misma naturaleza, es decir, bajo falsas tradiciones.

Respecto de la extensión de terreno del predio identificado con el folio de matrícula No. **176-26169** no reporta área, según las bases del Sistema Nacional Catastral del IGAC registra un área alfanumérica de (3104 m2), en el plano adjunto cuenta con un área de (3104 m2), y con un área de (2704 m2) contenida en la Resolución No. 448 alcaldía de Cajicá (2940m2), Escritura No. 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía (2987, 03 m2), impuesto de la alcaldía (3104 m2), certificado catastral especial IGAC No. 4126713 (3486 m2).

Por lo anterior, resulta necesario señalar que la compraventa de derechos y acciones, no permiten asociar el origen de la propiedad del predio denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", a un derecho pleno de dominio, más aún cuando hasta la fecha de protocolización del instrumento público referido, carecen de otra clase de títulos, se hace necesario estudiar los títulos que se registran en el acápite de complementaciones con el fin de terminar la naturaleza jurídica del predio, porque con el que se registra en la anotación 1 solo refleja una falsa tradición de dominio

2.2. Análisis técnico del caso a partir de la revisión de los aspectos de ubicación y catastrales del predio "LOTE" O "SANTA BARBARA", con FMI No.176-26169.

Respecto al estudio técnico del caso, y atendiendo las manifestaciones efectuadas por el Equipo Técnico de esta Subdirección, en el Informe Preliminar de fecha 21 de abril de 2021, se concluyó lo siguiente:

"(...) Conclusiones Generales

Conclusiones Registro 1 y 2:

Se realiza la identificación predial con base en la solicitud de clarificación de la propiedad, donde se indica que el predio identificado con FMI N° 176-26169 denominado LOTE. según FMI y con dirección SANTA BARBARA según las bases catastrales del IGAC, está ubicado en la Vereda CANELON del Municipio de CAJICA en el departamento de CUNDINAMARCA. En el FMI registra la vereda CANELON.

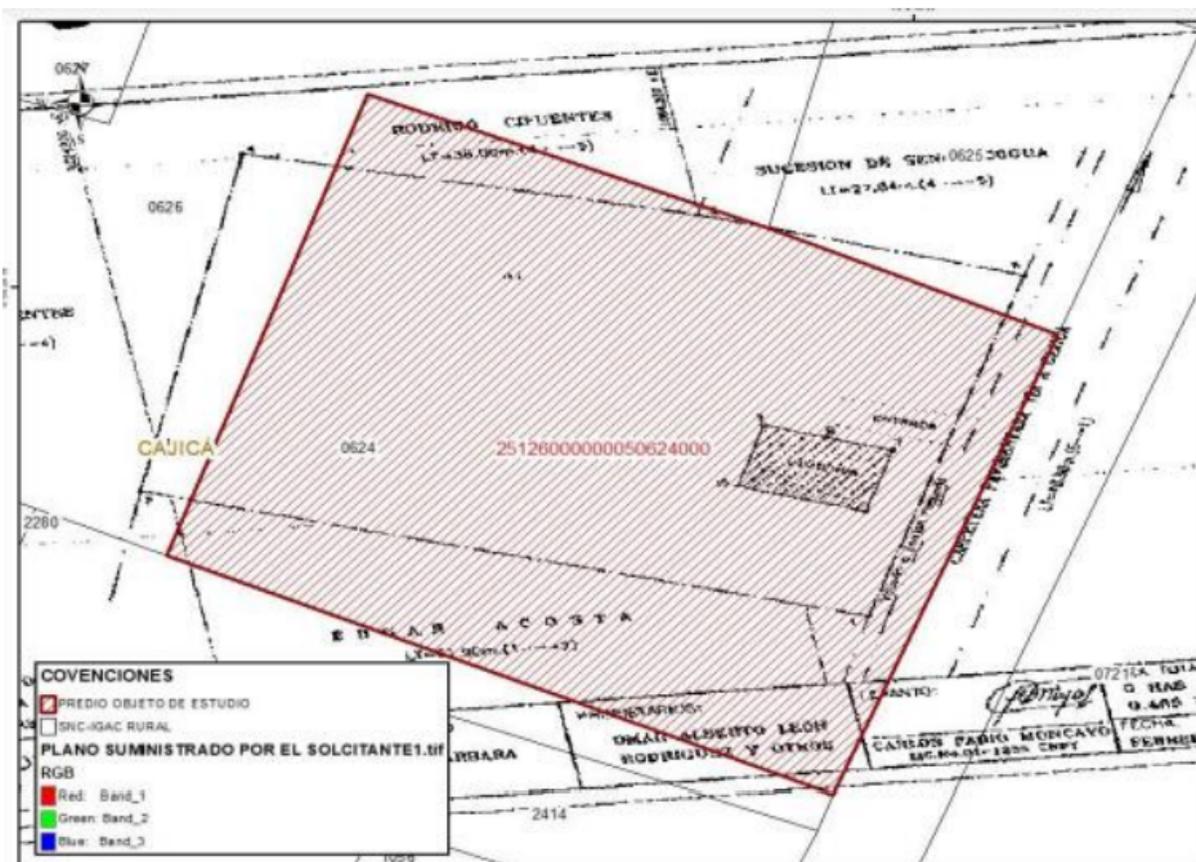
RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 9

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

Dentro de la solicitud suministrada por el área jurídica de clarificación, se hace referencia a un predio denominado SANTA BARBARA ubicado en la vereda CANELON del municipio de CAJICA con FMI N° 176-26169 y sin Referencia Catastral, al ingresar dicha cedula en las bases SNC IGAC hace referencia al predio denominado SANTA BARBARA con FMI N° 100030700928220000.

Adicionalmente la solicitante adjunta planos topográficos donde se evidencia un traslape aproximado del 75% con respecto al polígono existente en las bases SNC IGAC.

Se realiza la georreferenciación del plano adjunto dentro de la documentación



El predio objeto de estudio registra el FMI 176-26169 según la ventanilla única de registro VUR, está incorporado en las bases de datos del SNC del IGAC matricula inmobiliaria N° 100030700928220000 y con la cédula catastral N°25-126-00-00-0005- 0624-000 registra un área de terreno de 3104 m2, el polígono del predio objeto de estudio se encuentra espacialmente en las bases de datos del IGAC.

El presunto propietario registra en las bases de datos del SNC del IGAC es "COGUA AGUILAR NEFTALY"; lo cual coincide con los presuntos propietarios que registran en la anotación N°4 del FMI con fecha 20-09-1994.

El FMI objeto de estudio se encuentra activo, no registra FMI derivados, no registra FMI matriz, registra complementación, el FMI objeto de estudio no registra referencia catastral.

En los datos básicos del FMI frente a la cabida y linderos registra que: ESTOS DATOS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 615 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1.922 NOTARIA CHIA (DECRETO LEY 1711 DE 1.984, ARTICULO 11).- Y SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL LIBRO 1., TOMO 2., PAGINA 307., # 928 DE 1.922.- NOTA: (LIBRO 1., TOMO 2., PAGINA 307., # 928 DE 1.922)

El Predio Objeto Estudio presenta las siguientes áreas:

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 10

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado “**LOTE**” o “**SANTA BARBARA**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **176-26169**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

DOCUMENTO	AREA
FMI 176-26169	NO REGISTRA
SNC IGAC	3104 m ²
Plano topográfico adjunto por el solicitante	3104 m ²

RESOLUCION N° 448 ALCADIA MUNICIPAL DE CAJICA	2940 m ²
CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL IGAC N° 4126713	3486 m ²
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO ALCALDIA DE CAJICA	3104 m ²
ESCRITURA 615 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1.922 NOTARIA CHIA	2987,03 m ²

El FMI objeto de estudio se traslapa con el área de: CUENCA, ANH_TIERRAS_20201215, HISTORICO_TITULO_MINERO_MUNICIPIO_PRIORIZADO y UNIDAD_AGRICOLA_FAMILIAR; ver en el cuadro de capas temáticas.

Una vez consultado el Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – SNC IGAC, el predio se encuentra identificado tanto alfanumérica (Registro1-Registro2) como espacialmente, por lo tanto, se sugiere la no realización de la visita predial contemplada en el artículo 66 del Decreto - Ley 902 de 2017, en la etapa preliminar de identificación del predio, no obstante se requiere la solicitud de documentos que permitan establecer la naturaleza jurídica del mismo, para efectuar el respectivo estudio a profundidad.

Para identificar el predio en sus aspectos catastrales y cartográficos se debe solicitar la siguiente información:

a) La ficha predial N°25-126-00-00-0005-0624-000 en la Dirección Territorial del IGAC Cundinamarca.

FMI	Tiene Información Espacial	Se Identificaron Poligonos Prediales	Número Predial
176-26169	SI	SI	25-126-00-00-0005-0624-000

(...)

2.3. Del análisis de colindancia del predio “LOTE” O “SANTA BARBARA”, con FMI No.176-26169.

De acuerdo al Informe Técnico Jurídico Preliminar del 14 de noviembre de 2023, elaborado por el Equipo Técnico-Jurídico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, el predio denominado “**LOTE**” O “**SANTA BARBARA**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **176-26169**, con el número predial **25-126-00-00-0005-0624-000** ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, en el departamento de Cundinamarca, presenta las siguientes colindancias catastrales según las bases del Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (SNC-IGAC) así:

Por el **NORTE**:

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 11

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

Con el predio denominado "**LOTE LA REBUSCA**" según VUR y de acuerdo con el Sistema Nacional Catastral SNC-IGAC como "**LA REBUSCA**", con FMI No. **176-62836** y asociado con la cédula catastral No. **25-126-00-00- 0005-0625-000**, consultada la Ventanilla Única de Registro (VUR) se observa que su estado es cerrado, no registra folio matriz y cuenta con matrículas derivados Nros. 176-226831, 176-226832, 176-226833, 176-226834, 176-226835, 176-226836, 176-226837, en su primera anotación calificada con el código registral N.101, registra la Escritura Pública No 616 del 10 de noviembre de 1922, de la Notaria de Chía, cuya especificación es una compraventa de Agustina Cogua a favor de Zenón Cogua.

Por el **ORIENTE**:

Con el predio denominado "**SANTA CRUZ**" según VUR y de acuerdo al Sistema Nacional Catastral SNC-IGAC como "**SANTA CRUZ GRANDE**", con FMI No. **176-42999** y asociado con la cédula catastral No. **25-126-00-00- 0005-0721-000**, consultada la Ventanilla Única de Registro (VUR) se observa que su estado es activo, no cuenta folio matriz ni derivados, en su primera anotación registra la Sentencia de adjudicación en sucesión de fecha 11 de septiembre de 1912 emitida por el Juzgado Primero del Circuito de Zipaquirá, de Benedicta Ramírez de García a favor de Rosalía Gracia.

Por el **SUR**:

Con el predio denominado "**LOTE LA CAJETA**" según VUR y de acuerdo con el Sistema Nacional Catastral SNC-IGAC, como "**LA CAJETA**" con FMI No. **176-20960**, con la cédula catastral No. **25-126-00-00- 0005-0623-000**, al consultar en la Ventanilla Única de Registro (VUR) se observa que su estado es activo, no cuenta con folio matriz ni derivado, en su complementación refiere: "**NOTA: EN LA ESCRITURA # 795 DE 1.927 (ANOT.01 TRADICION) DE LA NOTARIA DE ZIPAQUIRA NO SE MENCIONAN TITULO DE ADQUISICION POR LO TANTO NO ES POSIBLE AMPLIAR LA HISTORIA REGISTRAL DEL INMUEBLE. ARTS. 35.82 D.L. 1250 DE 1.970 FEBRERO 19 DE 1.996. LA REGISTRADORA**".

Por el **OCCIDENTE**:

Con el predio denominado "**LOTE LA MARAVILLA**" según VUR y de acuerdo con el Sistema Nacional Catastral SNCIGAC, como "**LA MARAVILLA**" con FMI No. **176-41015**, con la cédula catastral No. **25-126-00-00- 0005-0626-000**, al consultar en la Ventanilla Única de Registro (VUR) se observa que su estado es activo, no cuenta con folio matriz ni derivado, en su complementación refiere: "**ADQUIRIDO POR ABIGAIL COGUA DE BELLO EL PREDIO DENOMINADO; CONFORMADO POR CUATRO PORCIONES POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JOSE MARIA BELLO TUNJANO SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CAJICA. REGISTRO: 17 DE MARZO DE 1.966, LIBRO 1, TOMO 2, PAGINA 137, N. 451**"

Del análisis de contexto registral de la zona colindante se puede concluir que la zona en donde se ubican los predios la zona no es homogénea, se evidencian predios con falsa tradiciones como también se observa predios calificados con el código registral 101 con una presunta titularidad del derecho de dominio, se evidencia notablemente la aparente familiaridad en los presuntos propietarios de los predios en cuanto a sus apellidos Cogua (FMI Nros. 176-62836 y 176-20960), por lo que se solicitara la ficha predial y el asiento o antecedente registral.

Se recomienda solicitar e incorporar al expediente las siguientes:

- Copia de la Escritura Publica No. 616 del 10 de noviembre de 1922, de la Notaría de Chía (Cundinamarca).

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

- Copia de la Sentencia del Juzgado Civil Municipal de Cajicá. registro: 17 de marzo de 1.966, libro 1, tomo 2, página 137, No. 451.
- Copia de la Sentencia de adjudicación en sucesión de fecha 11 de septiembre de 1912 emitida por el Juzgado Primero del Circuito de Zipaquirá, de Benedicta Ramírez de García a favor de Rosalía Gracia.
- Copia de la Escritura Pública No. 795 de fecha 17 de octubre de 1927 de la Notaria de Zipaquirá.
- Fichas prediales Nros. 25-126-00-00- 0005-0626-000, 25-126-00-00- 0005-0623-000 y 25-126-00-00- 0005-0625-000.

V. CONSIDERACIONES JURÍDICAS PARA DECIDIR

Con el fin de proferir una decisión administrativa ajustada a la realidad fáctica y jurídica del predio denominado "LOTE", "SANTA BARBARA" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-26169, a través de ubicado en la vereda Canelón, jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca, con número predial 25-126-00-00-0005-0624-000, esta Subdirección procederá a referenciar algunas nociones jurídicas relacionadas con el Procedimiento Único en el asunto agrario de clarificación de la propiedad rural, con el propósito de atarlas al acervo documental y así, determinar si el predio objeto de estudio ha salido legítimamente del dominio de la Nación y, en consecuencia ostenta la naturaleza jurídica de ser un terreno de propiedad privada, o si por el contrario determinar que no ha salido de su patrimonio y conserva la calidad de bien baldío de la Nación.

Es así, que el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, permite a la Agencia Nacional de Tierras - ANT, para los procesos adelantados bajo dicho régimen clarificar la situación jurídica de las tierras desde el punto de vista de su propiedad, permitiendo de esta manera al Estado por vía administrativa, dirimir la controversia de la titularidad sobre las mismas, determinando si un bien ha salido o no del dominio de la Nación. Por lo cual, la aplicabilidad en un caso concreto de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, tiene ocurrencia cuando existen dudas sobre el carácter estatal o privado de un determinado inmueble con vocación rural. En ese sentido, el artículo 48 prevé unas reglas referentes a la forma de acreditar la propiedad privada respecto de una determinada extensión territorial en Colombia, así:

"ARTÍCULO 48. De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previa obtención de la información necesaria, adelantará los procedimientos tendientes a:

1. Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado.

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 legal³, 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. (Subrayado fuera del texto original. Enfatizamos).

³ Para el efecto, el Decreto 59 del 11 de enero de 1938, señala en su artículo 13: "Constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste, y en consecuencia, acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, mientras no hayan perdido o no pierdan su eficacia legal, los siguientes: a) Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial; b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación. La enumeración anterior no es taxativa y, por consiguiente, son títulos originarios expedidos por el Estado o emanados de éste, fuera de los indicados en los dos numerales anteriores, los demás que conforme a las leyes tengan este carácter."

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado “**LOTE**” o “**SANTA BARBARA**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

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. (...)

De lo expuesto se puede concluir que la propiedad privada en Colombia se demuestra de dos formas:

1. Título originario expedido por el Estado: mientras no haya perdido o no pierda su eficacia legal. Esto implica que el título que acredita el derecho no haya perdido su fuerza ejecutoria mediante pronunciamiento expreso de autoridad judicial o administrativa, o que este no incluya una condición para el perfeccionamiento del dominio del titular o que teniéndola haya sido cumplida por el titular del derecho y que haya sido inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos; siempre que no se trate de títulos originarios anteriores a la exigencia del Registro. Esta formalidad es requerida por la legislación civil y necesaria para hacer oponible el título ante terceros.
2. Títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en los cuales debe constar que se transfiere el derecho real dominio y en los que figuren tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria de dominio; quiere ello decir que los títulos con los que se busque acreditar la propiedad privada contengan negocios jurídicos que transfieran el dominio pleno del predio y que el historial de la tradición del derecho de dominio no sea inferior a veinte (20) años, siendo este término el término de prescripción previsto a la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994.

VI. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO - DETERMINACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO “LOTE” O “SANTA BARBARA”, CON FMI No.176-26169.

Una vez dilucidado el marco normativo aplicable y el desarrollo jurisprudencial en la materia, se hace necesario desarrollar los conceptos previamente enunciados y analizar la inscripción de los títulos de tradición previamente descritos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-26169 del predio rural denominado “**LOTE**” O “**SANTA BARBARA**”, es decir la Escritura Pública No. 70 del 01 de enero de 1901 y Escritura Pública No. 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía, con el fin de determinar si se cumple con el requisito legal para acreditar propiedad privada, y por ende declarar que salió del dominio de la Nación, o, por el contrario, declarar que no se ha quebrantado la presunción *ius tantum* de Baldío.

En atención a lo anterior es importante indicar que, el título más antiguo del FMI 176-26169 es la Escritura Pública No. 70 del 01 de enero de 1901 de la Notaría de Chía, la cual fue registrada en la anotación No. 3 el día 10 de abril de 1930, no obstante, la Escritura Pública No. 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía es la que figura como el primer asiento registral en el FMI objeto de estudio.

Por otra parte, los citados títulos no se encuentran incorporados al expediente, por lo que el análisis se realiza con base en lo registrado en los asientos registrales del folio de matrícula inmobiliaria.

En consecuencia, se analizarán uno a uno los requisitos planteados en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para acreditar propiedad privada así:

a) Que sean títulos debidamente inscritos:

Para el caso objeto de estudio, se concluye que la Escritura Pública No. 70 del 01 de enero de 1901 y la No. 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía, fueron debidamente

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 14

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

inscritas en el sistema registral, y en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.176-26169, cabe indicar que la anotación No.3 se evidencia la escritura más antigua la cual fue registrada el día 10 de abril de 1930 y la anotación No. 1 el 12 de septiembre de 1967, por lo tanto, dicha escritura cumple con el requisito del debido registro

b) Otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994:

Dado que la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994, se dio el 5 de agosto de 1994, las Escrituras Públicas Nros. 70 del 01 de enero de 1901 y 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía, se registraron, antes de la entrada en vigor de la referida Ley, por lo que se concluye que, en el caso concreto, se cumple con el requisito temporal definido en la norma.

c) Por un lapso no menor al termino señalado por la Ley para la prescripción extraordinaria:

Conforme a la inscripción de los títulos en el folio de matrícula inmobiliaria, se observa que los mismos refieren a la existencia de tradiciones previas al 05 de agosto de 1974, requisito que también cumplirían las Escrituras Públicas Nros. 70 del 01 de enero de 1901 y 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía.

d) En donde consten tradiciones de dominio:

En esta instancia procesal no es posible verificar el cumplimiento del precitado requisito, toda vez que las Escrituras Públicas Nros. 70 del 01 de enero de 1901 y 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía, no obran el expediente, no obstante, de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria se evidencia una falsa tradición, por tanto, no es posible determinar si existió una cadena de tradición frente al mencionado inmueble.

Bajo este supuesto, y una vez analizadas las anotaciones existentes en el FMI No. **176-26169**, no se acredita la existencia de pleno dominio consolidado sobre el inmueble rural denominado "LOTE" O "SANTA BARBARA", ya que, si bien se verifica la inscripción en la oficina de registro de Zipaquirá de las Escrituras Públicas Nros. 70 del 01 de enero de 1901 y 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía, dichos instrumentos públicos refieren venta de derechos y acciones, por lo que no ha sido posible determinar la transferencia del derecho real de dominio.

En consideración a lo expuesto en acápite anteriores, se debe concluir preliminarmente, que NO se acredita el cumplimiento de la totalidad de los criterios contenidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para acreditar propiedad privada sobre el predio denominado "LOTE", o "SANTA BARBARA", asociado al folio de matrícula inmobiliaria No.**176-26169**, por lo cual NO se tiene certeza que dicha extensión territorial no ha salido del dominio de la Nación. En cuanto a la condición de tenencia del predio, actualmente no se cuenta con información actualizada, que permita concluir cual es la verdadera situación de tenencia del predio.

VII. CONCLUSIONES DEL CASO

El predio objeto de estudio denominado "LOTE" O "SANTA BARBARA", se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **176-26169**, es un predio cuyo folio se encuentra activo, está plenamente identificado de **25-126-00-00-0005-0624-000**, se encuentra ubicado en la vereda Canelón del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca, no registra matrículas matrices ni derivadas, y no se identifica por análisis registral, que el predio haya hecho parte de un polígono de mayor extensión.

Revisado y analizado el contenido del FMI No. **176-26169**, se evidencia en el primer asiento registral la Escritura Pública No. 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía, y en

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 15

*Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado “**LOTE**” o “**SANTA BARBARA**”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **176-26169**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.*

la anotación 3 se encuentra el título más antiguo del folio, la Escritura Pública No. 70 del 01 de enero de 1901 de la Notaría de Chía, el cual fue registrado el día 10 de abril de 1930. Cabe indicar que, los citados títulos no se encuentran incorporados al expediente, por lo que el análisis se realizó con base en lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria.

En atención a lo anterior, los mencionados títulos cumplen con el criterio temporal y de debido registro, dichos requisitos no es suficiente para acreditar propiedad privada sobre el predio, en la medida que el negocio jurídico protocolizado a través del referido acto no transfiere el derecho real de dominio, de manera que carece del requisito consistente en un modo de adquirir el dominio, toda vez que se refiere a una venta de derechos y acciones, acto que no constituye la transferencia de derecho real de dominio; de manera que con la inscripción de los referidos títulos, no se cumplen todos los criterios del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, previamente esbozados.

En cuanto al área del predio, el folio de matrícula No. **176-26169** no reporta área, según las bases del Sistema Nacional Catastral del IGAC registra un área alfanumérica de **(3104 m2)**, en el plano adjunto cuenta con un área de **(3104 m2)**, y en la Resolución No. 448 alcaldía de Cajicá con un área de **(2940m2)**, en la Escritura No. 615 del 10 de noviembre de 1922 de la Notaría de Chía registra un área de **(2987, 03 m2)**, en el impuesto de la alcaldía refleja un área de **(3104 m2)**, en el certificado catastral especial IGAC No. 4126713 reporta un área de **(3486 m2)** de manera que no existe correspondencia en el área reportada por las fuentes de información descritas.

En cuanto a la situación de tenencia del predio objeto de estudio, se encuentra que, a la luz de la consulta VUR del FMI No. **176-26169**, en la anotación No. 3 se registra la Escritura Pública No. 70 del 1 de enero de 1901 de la Notaría de Chía que protocoliza el acto compraventa derechos y acciones parcial derechos de cuota sobre derechos acciones adquisición de Neftalí Cogua a favor de Obdulio Cogua, quien resulta ser el titular de derecho de cuota, derechos y acciones sobre el inmueble, y quien se presume el actual tenedor, condición que no puede verificarse dado que a la fecha del informe no se ha realizado visita de terreno que permita verificar la situación actual del mismo.

Del análisis de contexto registral de la zona colindante se puede concluir que la zona en donde se ubican los predios la zona no es homogénea, se evidencian predios con falsa tradiciones como también se observa predios calificados con el código registral 101 con una presunta titularidad del derecho de dominio, se evidencia notablemente la aparente familiaridad en los presuntos propietarios de los predios en cuanto a sus apellidos Cogua (FMI Nros. 176-62836 y 176-20960), por lo que se solicitara la ficha predial y el asiento o antecedente registral por tanto se hace necesario solicitar el título más antiguo de zona.

Por otra parte, cabe indicar que la elaboración de esta resolución fue realizada con base al ITJP de fecha 14 de noviembre de 2023, el cual fue realizado de acuerdo con la información contenida en el Informe de Identificación Predial -IP de fecha 21 de abril del 2021, elaborado el equipo técnico de esta subdirección.

En consideración a lo anterior, NO fue posible determinar la naturaleza jurídica baldía o privada del predio denominado “**LOTE**” O “**SANTA BARBARA**”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **176-26169**, por lo que de conformidad con las conclusiones y recomendaciones del Informe Técnico Jurídico Preliminar (ITJP) de fecha 14 de noviembre de 2023, se recomienda INICIAR la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad, como quiera que es necesario agotar el procedimiento agrario para definir la naturaleza jurídica del referido inmueble.

En atención a todo lo expuesto, realizado el análisis del folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de estudio y de los documentos obrantes en el contentivo administrativo, se determina

RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 16

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

que la información obrante en el expediente no es suficientemente clara para definir la naturaleza jurídica de la propiedad del inmueble, por lo que se hace necesario allegar al expediente los documentos e información necesaria que permita identificar física y jurídicamente el inmueble objeto de análisis, así como los predios que se encuentren vinculados con éste, tales como certificados de tradición y libertad, los antecedentes especiales con consulta en el antiguo sistema de registro que den cuenta de la tradición de dominio completa de los predios, así como los títulos y/o documentos que lo soporten, cédulas catastrales con Registros 1 y 2, fichas prediales, copia de los instrumentos públicos que se pretendan hacer valer y donde consten presuntas tradiciones de dominio o constituciones de propiedad, además de los planos que ilustren o permitan la plena identificación del predio y las demás que se consideren útiles, pertinentes y conducentes.

Así las cosas, en virtud de lo establecido en el literal c) del artículo 60 y artículo 61 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32 del reglamento operativo contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 proferido por esta Agencia, frente a las diligencias propias de clarificación la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica considera que, frente a las diligencias propias de clarificación, y de conformidad con las recomendaciones del Informe Técnico Jurídico Preliminar, se determina que existe mérito para expedir acto administrativo de inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad sobre el inmueble rural denominado "LOTE" O "SANTA BARBARA", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-26169 y el número predial nacional 25-126-00-00-0005-0624-000, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá en el departamento de Cundinamarca, como quiera que es necesario agotar el procedimiento agrario para definir la naturaleza jurídica del referido inmueble.

En mérito de lo expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DAR APERTURA e INICIO A LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de clarificación que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" O "SANTA BARBARA", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-26169 y número predial nacional 25-126-00-00-0005-0624-000, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá en el departamento de Cundinamarca, de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 60 y artículo 61 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32 del reglamento operativo fijado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, en atención a lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente decisión al particular interesado y/o afectado, al presunto propietario y a los titulares de derechos reales principales o accesorios que figuren en el registro de instrumentos públicos del predio objeto de la presente actuación administrativa en los términos del artículo 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) en concordancia con el inciso segundo del artículo 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO TERCERO: PUBLICAR la parte resolutive del presente acto administrativo, en la página electrónica de la entidad y del municipio en donde se encuentre ubicado el predio y en un medio masivo de comunicación en el territorio con el fin de publicar el acto a terceros indeterminados que puedan resultar afectados con la actuación, quienes asumirán las diligencias en el estado en que se encuentren. Lo anterior, con el fin de salvaguardar derechos de terceros que puedan resultar afectados con la actuación administrativa, de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con el artículo 37



RESOLUCION No. *202332008572296* DEL 2023-11-22 Hoja N° 17

Por la cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado "LOTE" o "SANTA BARBARA", identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-26169, ubicado en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca.

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR la presente decisión a la Procuraduría 31 Judicial II Ambiental y Agraria de Bogotá D.C., para que si lo estima procedente se constituya como parte conforme lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017. de conformidad las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO: REQUERIR a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (UAEGRTD) para que informen si el predio se encuentra inscrito en el RUPTA, o en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, o si sobre el mismo se han surtido trámites administrativos y/o judiciales asociados a la misión de la Entidad y que se señale el estado de los mismos.

ARTÍCULO SEXTO: OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá (Cundinamarca) para que proceda a **inscribir y/o registrar** el presente acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria No.176-26169, para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO SÉPTIMO: INFORMAR a las partes que una vez notificado, comunicado y publicitado este acto administrativo, se correrá traslado por el término de diez (10) días hábiles a través de publicación en la página Web de la Entidad, término durante el cual podrán aportar o solicitar mediante oficio las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos de conformidad con lo señalado en el numeral 10 del artículo 33 de Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso de conformidad con lo establecido en el artículo 51 y el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con en el parágrafo único del artículo 32 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO NOVENO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE
Dada en la ciudad de Bogotá D.C., a los 2023-11-22

RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS
Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Preparó: Consuelo Roza Ladino – Abogada Contratista ANT - Equipo Sur Amazonia SPA y G ^{CRL}
Revisó: Alexander Chiquiza Cuervo- Abogado Contratista ANT - Equipo Sur Amazonia SPA y GJ.
Vo. Bo.: Jorge Humberto Osorio – Abogado contratista ANT - Líder del Equipo Sur Amazonia SPA y GJ