

Bogotá D.C., 2026-07-15 15:57



Al responder cite este Nro.
202632001277991

Señores

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN JUAN DE PASTO

Dirección: Carrera 28 No. 16 -18

Email: contactenos@pasto.gov.co

San Juan de Pasto, Nariño

ASUNTO: Solicitud de Publicación en página Web de la Resolución No. **202332001758206 del 23 de agosto de 2023**

REFERENCIA: Procedimiento Único de Clarificación de la propiedad (Decreto Ley 902 de 2017), adelantado sobre el predio rural denominado **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

Respetados señores, reciban un cordial saludo.

La Agencia Nacional de Tierras, en cabeza de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el inciso segundo del artículo 113 de la Constitución Política de Colombia, específicamente en lo relativo a los principios de coordinación y economía, amablemente solicita su apoyo para que a través de los medios con que cuente la Alcaldía Municipal que usted preside, se efectúe la publicación de la parte resolutive del siguiente acto administrativo:

- **Resolución No. 202332001758206 del 23 de agosto de 2023, “Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.”**

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo cuarto de la referida Resolución, en concordancia con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, y en concordancia con el numeral 8 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, modificada por la resolución No. 202510000154456

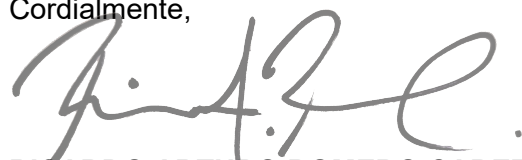


del 04 de febrero de 2025, así como lo establecido en el artículo 37 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Para tal efecto, se adjunta al presente oficio copia íntegra digital de la Resolución anteriormente descrita.

Finalmente, y agradeciendo de antemano la colaboración en la ejecución de nuestras funciones misionales, respetuosamente se requiere que en respuesta al presente oficio se adjunte la respectiva constancia de fijación y desfijación de la publicación del acto administrativo, las cuales podrán remitirse al correo electrónico atencionalciudadano@ant.gov.co, o a la dirección física Calle 43 No. 57 – 41 de la ciudad de Bogotá D.C., para que obre dentro del expediente administrativo.

Cordialmente,



RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS

Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Anexo: Copia digital de la Resolución No. **202332001758206** del 23 de agosto de 2023.

Proyectó: Angélica Niño Cardoso - Abogada Sustanciadora Contratista ANT - Equipo de Clarificación G2 SPA y GJ.

Revisó: Mónica Murillo - Abogada Revisora Contratista ANT – Equipo de Clarificación G2 SPA y GJ.



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202332001758206* DEL 2023-08-23

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No.240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

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 4º y 2º 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 en su artículo 4 derogó la Resolución No. 740 del 13 de junio de 2017, modificada y/o adicionada por las Resoluciones Nos. 108 de 29 de enero de 2018 , 3234 del 09 de julio de 2018 y 12096 del 16 de agosto de 2019.

CONSIDERANDO

1. COMPETENCIA

Mediante el Decreto 2365 de 2015 se suprimió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), y a su vez, 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 el trámite en primera instancia de 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.

Así mismo, los numerales 4º y 5º del artículo 58 del citado decreto, 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.

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

Por su parte, el artículo 69 Ibidem, dispone que el director general de la ANT, fijaría los Reglamentos operativos acordes al Proceso Único de la Propiedad en su fase administrativa, razón por la 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 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.

Es así como el capítulo 1 “Fase administrativa – Etapa Preliminar del trámite administrativo.” y el capítulo 2 “Fase Administrativa - Etapa de apertura del trámite administrativo” del título 5 “Procedimiento Único” de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, establecen los requisitos que se deben tener en cuenta al momento de proferir el acto administrativo de apertura de que trata el artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, y en su artículo 31 dispone la posibilidad de expedir un acto que ordene no dar inicio a la fase administrativa del Procedimiento Único, cuando no se configuren los supuestos de hecho o de derecho para iniciar cualquier de los asuntos de que trata el artículo 58 del indicado decreto.

Por último, mediante la Resolución No. 20226100295956 del 15 de noviembre de 2022, se nombró a **RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS**, como Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

La presente actuación administrativa, se adelanta respecto del predio denominado **SAN JOSE Y LA PLAYA**, ubicado en jurisdicción del municipio de Pasto, departamento de Nariño, el cual se describe a continuación:

NOMBRE DEL PREDIO	SAN JOSE Y LA PLAYA
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	240-7477
DEPARTAMENTO	NARIÑO
MUNICIPIO	SAN JUAN DE PASTO
VEREDA	NO REGISTRA
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	52-001-00-01-00-00-0020-0293-0-00-00-0000 52-001-00-01-00-00-0020-0158-0-00-00-0000 Y 52-001-00-01-00-00-0020-0239-0-00-00-0000
ÁREA	4 ha (según VUR) 2 ha 1728 m² (según IGAC)
MATRIZ	NO REGISTRA
SEGREGADOS	240-203006

La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 22 de agosto de 2023, y muestra la tentativa ubicación del predio objeto de estudio:

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.

Jy8iDk-adyLME-cUIlwY-vniHlw-WUS6y

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

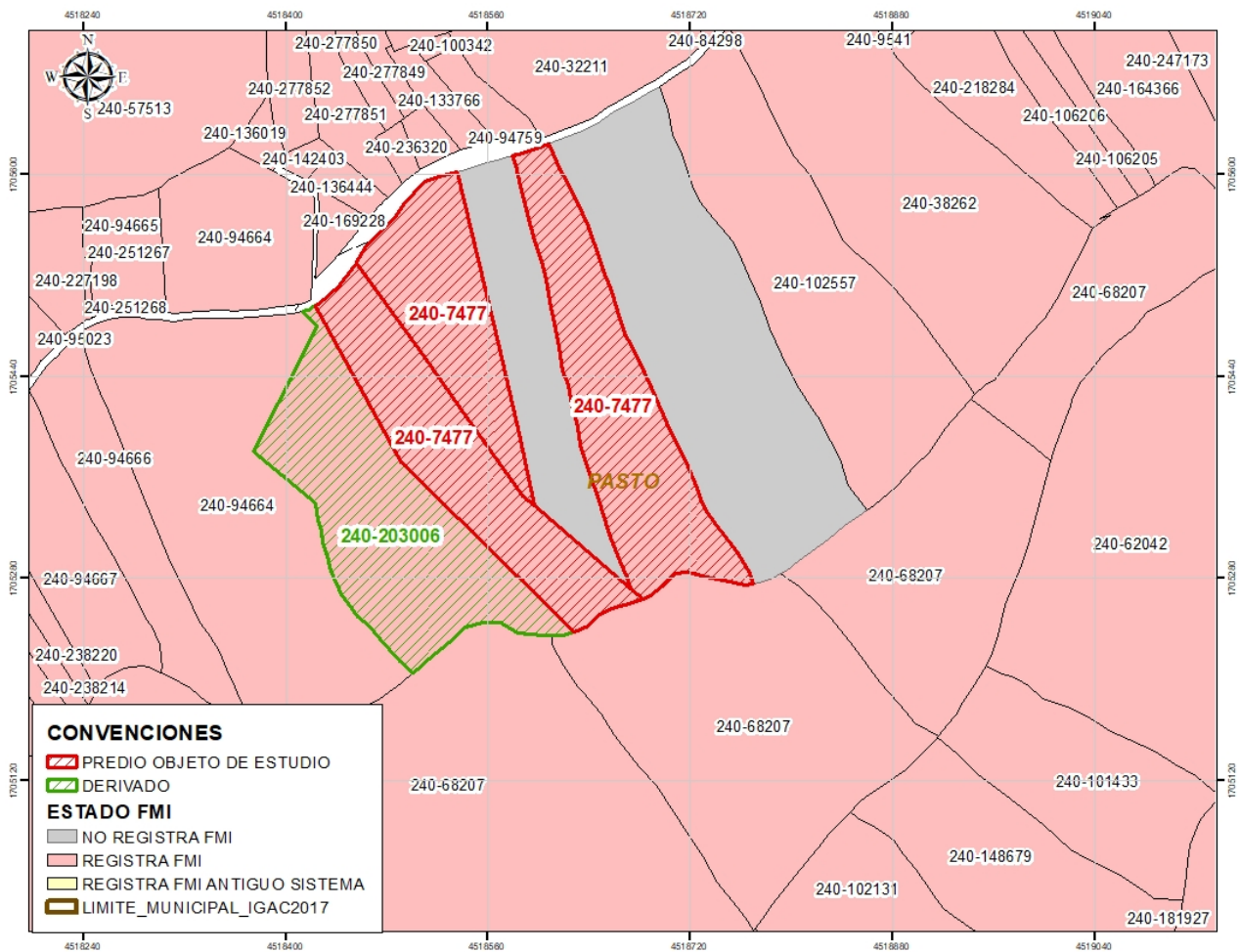


Imagen No. 1 Información registral FMI No. 240-7477
Fuente: información tomada del ITJP del 22/08/2023

3. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante Radicado INCODER No. **201611490** -Oficio No. 3600015-687 del 02 de agosto de 2016- la Procuradora 15 Judicial II Ambiental y Agraria de Pasto, solicitó ante el extinto Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER- dar inicio al proceso de Clarificación de la propiedad sobre el inmueble denominado como **SAN JOSE Y LA PLAYA**, teniendo en cuenta que, sobre el predio en mención cursaba ante el Juzgado Quinto Municipal de Pasto, proceso de pertenencia con radicado No. 2015-0263, donde figuraba como demandante la señora Blanca Alicia Ruiz Montilla contra Indeterminados.

Es de aclarar que si bien, la solicitud fue presentada y recibida por el extinto INCODER, este, para el momento de la solicitud, ya se encontraba en liquidación, y en consecuencia la entidad competente para atender el requerimiento recaía en la nueva institución de tierras, es decir la Agencia Nacional de Tierras -ANT- a través de cada una de sus dependencias misionales.

Así las cosas, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, profirió el Auto No. 0179 del del 06 de abril de 2017, por medio del cual se dispuso **“ADELANTAR LAS DILIGENCIAS PREVIAS TENDIENTES A ESTABLECER LA PROCEDENCIA O NO DE INICIAR ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS DE LAS CONTEMPLADAS EN EL CAPITULO X Y XI DE LA LEY 160 DE 1994 Y EL DECRETO 1071 DE 2015”**.

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

En el marco del anterior acto administrativo, es decir la etapa previa, se efectuaron las siguientes solicitudes de información:

- ✚ Radicado de salida ANT No. **20173200193601** de fecha 17 de mayo de 2017, dirigido a la Corporación Autónoma Regional de Nariño a efectos de obtener información relacionada con el predio objeto de estudio.
- ✚ Radicado de salida ANT No. **20173200193621** de fecha 17 de mayo de 2017, dirigido a Unidad de Restitución de Tierras -URT- de Nariño a efectos de obtener información relacionada con el predio objeto de estudio.
Con respuesta con radicado de entrada ANT No. **20179600512612** de fecha 25 de julio de 2017, en la cual dicha Unidad ponían en conocimiento que, sobre dicho inmueble, NO existía solicitud alguna.
- ✚ Radicado de salida ANT No. **20173200193641** de fecha 17 de mayo de 2017, dirigido al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- de Nariño a efectos de obtener la información catastral relacionada con el predio objeto de estudio.
- ✚ Radicado de salida ANT No. **20173200195291** de fecha 17 de mayo de 2017, dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Nariño a efectos de obtener la información registral relacionada con el predio objeto de estudio.

Con respuesta con radicado de entrada ANT No. **20177500488282** de fecha 18 de julio de 2017, a través de la cual la Entidad registral aporta copia de múltiples documentos relacionados al FMI No. 240-7477.
- ✚ Radicado de salida ANT No. **20173200195321** de fecha 17 de mayo de 2017, dirigido a la Notaria Única del Tambo (Cauca) a efectos de obtener copia de la Escritura Publica No. 30 del 24 de enero de 1937.

Con respuesta, con radicado de entrada ANT No. **20179600453402** de fecha 17 de julio de 2017 en la cual se aportaba copia de un documento relacionado, aclarando que lo originalmente solicitado, no reposaba en sus archivos.
- ✚ Radicado de salida ANT No. **20173200195351** de fecha 17 de mayo de 2017, dirigido a la Notaria Tercera de Pasto a efectos de obtener copia de múltiples títulos jurídicos relacionados con la cadena traslativa del inmueble

No obstante lo anterior, mediante Resolución No. 084 del 24 de enero de 2018 el Director General de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), ordenó la delegación de asuntos específicos, entre los cuales se encontraba relacionado el trámite de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 con el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad, para ser atendidos y decididos por los servidores públicos Nivel Asesor (empleo experto, código G3, grado 5 y grado 8) de algunas Unidades de Gestión Territorial (UGT), entre ellas, la Unidad de Gestión Territorial (UGT) Suroccidente (Sede Pasto).

En este sentido, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión jurídica entregó las solicitudes nuevas -y algunas ya en curso- de inicio del procedimiento de Clarificación de predios ubicado en la cobertura departamental de su competencia a la Unidad de Gestión Territorial (UGT) Suroccidente (Sede Pasto).

Para el presente asunto, resulta importante advertir que, si bien, el referido Auto No. 0179 del 06 de abril de 2017, tuvo como fundamento normativo la vigencia de la etapa previa establecida en el Decreto 1071 de 2015, lo cierto es que las actuaciones administrativas adelantadas en el caso concreto, se adecuaron y adaptaron por parte de la Unidad de Gestión

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

Territorial (UGT) Suroccidente (Sede Pasto), formalmente a los parámetros establecidos en el Decreto Ley 902 de 2017 (Procedimiento Único), de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 81 ibidem, que establece el régimen dispuesto para la transición normativa.

De manera que, en aplicación del principio de eficacia consagrado en el numeral 11 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2015, la Agencia Nacional de Tierras -ANT- como máxima autoridad de tierras en Colombia, en aras de garantizar la consecución de los objetivos propuestos y asegurar los fines de los procesos administrativos especiales agrarios que tiene a su cargo procedió a encaminar y adaptar las actuaciones procedimentales iniciadas bajo el marco legal del Decreto 1071 de 2015 y que encuentren en Etapa previa, a los nuevos lineamientos.

Por lo tanto, bajo el marco normativo del Decreto Ley 902 de 2017, la Unidad de Gestión Territorial Suroccidente (Sede Pasto), con base en los documentos allegados en la solicitud, la consulta al aplicativo Geoportal del Instituto Colombiano Agustín Codazzi -IGAC- a efectos de identificar espacialmente el inmueble, y la información extraída en la Ventanilla Única de Registro -VUR- de la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR- (conforme al convenio vigente), elaboró el día 25 de julio de 2018, el Documento Preliminar de Análisis Predial -DPAP.

Con fundamento en el citado documento, la precitada Unidad de Gestión Territorial expidió el Auto No. 0002 del 25 de julio de 2018, por medio del cual se ordenó *"Adelantar la etapa preliminar a la que se refiere el Procedimiento Único establecido en el artículo 60 y 61 del Decreto Ley 902 de 2017, sobre el predio denominado SAN JOSE Y LA PLAYA, ubicado en la vereda La Caldera, del municipio de Pasto, departamento de Nariño"*. Así mismo, el citado Auto ordenó la práctica de una visita preliminar al predio objeto de estudio y dispuso Oficiar a diferentes entidades para la obtención de información técnica y jurídica relevante para el estudio del caso.

Dentro de las consideraciones esbozadas, se estableció que se hacía necesario acudir a la recolección de elementos jurídicos adicionales, y ante lo cual se elevaron las siguientes solicitudes de información:

✚ Radicado de salida ANT No. **20187500569731** de fecha 12 de julio de 2018, dirigido al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- - de Nariño a efectos de obtener la información catastral relacionada con el predio objeto de estudio.

✚ Radicado de salida ANT No. **20187500570111** de fecha 12 de julio de 2018, dirigido a la Notaria Tercera de Pasto a efectos de obtener copia de múltiples títulos jurídicos relacionados con la cadena traslativa del inmueble.

Con respuesta, a través de radicado de entrada ANT No. **20187500829622** de fecha 31 de julio de 2018, aportando el documento solicitado.

✚ Radicado de salida ANT No. **20187500570191** de fecha 12 de julio de 2018, dirigido a la Notaria Cuarta de Pasto a efectos de obtener copia las escrituras Nos. 1010 del 13 de marzo de 2009 y 5383 del 21 de septiembre de 2006.

Con respuesta, a través de radicado de entrada ANT No. **20187500867192** de fecha 08 de agosto de 2018, aportando los documentos requeridos.

✚ Radicado de salida ANT No. **20187500570281** fecha 12 de julio de 2018, dirigido a la Notaria Única del Tambo (Cauca) a efectos de obtener copia de la Escritura Publica No. 30 del 24 de enero de 1937.

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

Con respuesta a través de radicado de entrada ANT No. **20187500816792** de fecha 27 de julio de 2018, aportando el documento requerido.

- ✚ Radicado de salida ANT No. **20187500570331** de fecha 12 de julio de 2018, dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Nariño a efectos de obtener certificado de antecedentes registrales del predio objeto de estudio.
- ✚ Radicado de salida ANT No. **20187500902121** de fecha 01 de octubre de 2018, dirigido al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- - de Nariño a efectos de obtener la información catastral relacionada con el predio objeto de estudio.
- ✚ Radicado de salida ANT No. **20197500017381** de fecha 16 de enero de 2019, Oficina Seccional de Archivo judicial de Pasto, a efectos de obtener copia del proceso No. 2006-0176.

Con respuesta a través de radicado de entrada ANT No. **20197500085632** de fecha 04 de febrero de 2019, aportando el expediente judicial requerido.

De igual manera, en atención a la publicidad de dicha actuación, se procedió a elaborar las siguientes comunicaciones:

- ✚ Radicado de salida ANT No. **20187500619241** de fecha 25 de julio de 2018, dirigido a la señora Blanca Alicia Ruiz Montilla.
- ✚ Radicado de salida ANT No. **20187500853041** de fecha 19 de agosto de 2018, dirigido a la Procuraduría 15 Judicial II Ambiental y Agraria de Pasto.

En cumplimiento a lo anterior, la citada Unidad de Gestión Territorial Suroccidente (Sede Pasto), procedió a la elaboración del Informe de visita técnica de fecha 29 de agosto de 2019, el cual tuvo por objetivo, efectuar una caracterización jurídica y técnica preliminar del predio **SAN JOSE Y LA PLAYA**, el cual vale la pena aclarar, no se encuentra suscrito por los profesionales que en ella participaron.

Ahora bien, teniendo en cuenta que, la prórroga de los empleos temporales creados mediante Decreto No. 1836 de 2016, entre ellos, el empleo Experto (Nivel Asesor), código G3, grado 5 y grado 8, el cual tenía a cargo por delegación la atención y trámite de los asuntos agrarios de Clarificación de la Propiedad, culminó el 31 de diciembre de 2019, a partir del 01 de enero de 2020, se hizo necesario que la dependencia misional, en este caso la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica asumiera nuevamente el trámite y atención de dichos procesos. Bajo dicho contexto, esta dependencia recibió (sin acta, ni memorando) una relación de los expedientes hasta ese momento a cargo de la Unidad de Gestión Territorial Suroccidente (Sede Pasto), dentro de los cuales se encontraba el correspondiente al predio objeto de estudio.

Por último, esta Subdirección -nuevamente- procedió a avocar el conocimiento formal del caso a través de Auto No. **20213200131189** del 18 de noviembre de 2021, en el cual se dejó constancia que el caso fue tramitado por la UGT, hasta la ETAPA PRELIMINAR, en virtud del del citado Auto No. 0002 del 25 de julio de 2018.

Posteriormente, la Subdirección de procesos Agrarios y Gestión Jurídica procedió a elaborar el Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha **22 de agosto de 2023**, en el cual -desde un punto de vista técnico y jurídico- considero pertinente dar INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño, conforme a las razones que más adelante se expondrán.

4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

4.1 **Del fundamento constitucional del procedimiento de clarificación de propiedad**

El artículo 58 de la Constitución Política, garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos por los particulares conforme a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos, ni vulnerados, pero a la par, consagra la prevalencia del interés público respecto del interés particular, y dispone que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos reconocidos, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

En este sentido, el artículo 58 Constitucional dispone:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles (...)

“(...) Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos reconocidos, el interés privado deberá ceder al interés público o social”.

Del mismo modo, el artículo 63 de la Carta Política consagra que la propiedad estatal o la propiedad de la Nación sobre diversos bienes no es apropiable por los particulares, tales como los bienes de uso público, los parques nacionales naturales y el patrimonio arqueológico de la Nación; o sobre diversos bienes fiscales adjudicables a los particulares tales como las tierras baldías de la Nación, a los cuales les asigna el carácter de imprescriptibles, inalienables e inembargables.

La norma citada señala:

“Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardos, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

A su vez, el artículo 64 de la Carta Política consagra que es “*deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos*”.

La Corte Constitucional en Sentencia C-536 de 1997, define que el artículo 64 puede entenderse de dos maneras: como garantía del derecho al territorio mediante el acceso a la tierra por parte de los campesinos, y como deber del Estado de impedir la concentración o fraccionamiento de la propiedad, por lo que consideró que, “*si se limita la posibilidad de adquirir la propiedad de los baldíos, o la que se deriva de un título de adjudicación de baldíos a una UAF, como lo prevé el acápite normativo acusado, más posibilidades tendrá el Estado de beneficiar con dicha propiedad a un mayor número de campesinos, aparte de que se logrará el efecto benéfico de impedir la concentración de la propiedad o su fraccionamiento antieconómico*”.

En esta misma línea jurisprudencial, la Corte Constitucional en Sentencia C-006 de 2002 determinó que la Carta Política de 1991 ha reconocido al trabajador del campo y al sector agropecuario “*un tratamiento particularmente diferente al de otros sectores de la sociedad y de la producción que encuentra justificación en la necesidad de establecer una igualdad no sólo*

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

jurídica sino económica, social y cultural para los protagonistas del agro, partiendo del supuesto de que el fomento de esta actividad trae consigo la prosperidad de los otros sectores económicos y de que la intervención del Estado en este campo de la economía busca mejorar las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social".

En consecuencia, el procedimiento de clarificación desde el punto de vista de la propiedad como instrumento para la regularización de la misma, tiene como finalidad constitucional la de definir si una determinada extensión territorial ha salido o no del dominio del Estado, con el objetivo de salvaguardar el pleno ejercicio del derecho de propiedad, así como de garantizar el acceso a la tierra, la función social y ecológica de la propiedad y la seguridad jurídica.

4.2 Del fundamento legal de la acreditación de propiedad en Colombia

El artículo 48 de la ley 160 de 1994, dispone taxativamente que para acreditar y constituir legalmente la propiedad en Colombia sobre inmuebles rurales que se ubican en el territorio Nacional, 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"*.

De esta manera, se puede colegir que la propiedad privada se demuestra mediante la exhibición que cualquiera de los siguientes documentos:

- **Título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal**, entendiéndose que el Estado, a través de las diferentes disposiciones sobre adjudicación de terrenos baldíos, se ha desprendido de su propiedad, en favor de las personas que acreditan los respectivos requisitos de ley, a través de pronunciamientos que se han denominado "Resolución de Adjudicación", o de igual forma los Títulos de Naturaleza Colonial o Republicana.
- **Títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al cinco (5) de agosto de 1994, en los que consten tradiciones de dominio por un término no inferior a aquel señalado para la prescripción extraordinaria**, aclarando que la expresión "títulos", hace referencia a escrituras públicas y por tal motivo i.) Los mismos deben ser inscritos estrictamente conforme a la normativa registral, ii.) Deben ser anteriores a la Ley 160 de 1994, iii) Sobre aquellos deben existir negocios jurídicos que transfieran el dominio y, iv.) Que los títulos den cuenta de tradiciones de dominio anteriores al 5 de agosto de 1974, teniendo en cuenta que para la fecha de expedición de la Ley 160 de 1994 el término de la prescripción extraordinaria era de 20 años.

En este orden, la Ley 160 de 1994 previamente referida, dispone en su artículo 65 que *"La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado"*, en tanto que *"Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa"*.

En relación con la segunda manera de probar la propiedad privada, conviene señalar que no acreditan propiedad privada por ejemplo: la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto sin antecedente registral, la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y la protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notarías sobre información de dominio y/o posesión, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a que se refiere la descripción 06 del párrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

En otras palabras, tales actos no tienen la eficacia de transferir el dominio de derechos reales, como es el correspondiente a la propiedad, así los actos o contratos se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Es conveniente indicar que antes de expedirse el anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Decreto 1250 de 1970), si bien se permitía este tipo de inscripciones, lo cierto es que las mismas se calificaban sin tener en cuenta el término de la falsa tradición, pues esta figura se crea precisamente a partir del Decreto 1250 de 1970, por tanto, es claro que en uno u otro caso estas inscripciones, o mejor, a este tipo de documentos, no se les puede otorgar la connotación de actos constitutivos de transferencia de dominio o de propiedad de un bien inmueble.

A su turno, las disposiciones legales que regulan el Procedimiento Único, específicamente el parágrafo segundo del artículo 36 del Anexo Técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2022, *“Por la cual se expide el Reglamento Operativo”*, estableció entre otras que *“(…) la carga de la prueba corresponde a los particulares,(…)”*, pero igualmente dejó la posibilidad que de oficio la Agencia Nacional de Tierras – ANT, decreta o practique las pruebas que considere necesarias, e igualmente indicó que corresponde a los particulares probar la fuerza mayor y el caso fortuito cuando fueren alegados.

4.3. Del análisis del caso concreto

Los artículos 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y 32 del Anexo Técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, disponen que el acto administrativo que ordena la apertura de la fase administrativa del Procedimiento Único deberá estar fundamentado en el Informe Técnico Jurídico Preliminar proferido para el caso en concreto.

En tal virtud, el 22 de agosto de 2023 se elaboró el Informe Técnico Jurídico Preliminar – ITJP- frente al predio denominado **SAN JOSE Y LA PLAYA**, el cual arrojó las siguientes conclusiones:

“(…)

El folio No. 240-7477 según el SNC IGAC, se encuentra asociado a tres números prediales nacionales: 52-001-00-01-00-00-0020-0293-0-00-00-0000, 52-001-00-01-00-00-0020-0158-0-00-00-0000 y 52-001-00-01-00-00-0020-0239-0-00-00-0000, los cuales se denominan: SAN JOSE, SAN JOSE y LA PLAYA respectivamente; se ubican en la vereda LA CALDERA según información cartográfica del SNC IGAC), municipio de PASTO, departamento de NARIÑO, en el FMI objeto de estudio, registra la dirección SAN JOSE Y LA PLAYA y la vereda CALDERA. El titular catastral del número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0020-0293-0-00-00-0000 es: ARGEMIRO ELISEO BOTINA MORALES, que está inscrito en la anotación No.15 del folio 240-7477; del número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0020-0158-0-00-00-0000 es: OMAIRA TERESA ORTEGA, que está inscrita en la anotación No.4 del folio 240-7477 y del número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0020-0239-0-00-00-0000 son: IRMA MARIA CASTRO ORTIZ y BLANCA ALICIA RUIZ MONTILLA, que están inscritas en las anotaciones No. 10 y No. 11 del folio 240-7477 respectivamente.

Respecto al área, se encuentra que las áreas catastrales del SNC IGAC para el número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0020-0293-0-00-00-0000 es de 2 ha 1728 m²; para el número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0020-0158-0-00-00-0000 de 9776 m² y para el número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0020-0239-0-00-00-0000 de 2 ha 1946 m². El FMI objeto de estudio reporta un área de 4 hectómetros cuadrados (4 ha); pero dice que hace parte integrante de la FINCA SAN JOSÉ de una extensión de 11 ha.

El folio No. 240-7477, no registra matriz y registra 1 derivado: 240-203006, el cual tiene asociado el número predial nacional en las bases de datos del IGAC 52-001-00-01-00-00-0020-0523-0-00-00-0000, dirección TA PLAYA, con área de 3 ha 2440 m².

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

En la imagen del polígono catastral predial Vs Imagen satelital de la zona, se observa que para algunos no existe correspondencia en los linderos y existe un leve desplazamiento respecto a la imagen satelital; en donde es posible identificar algunos linderos naturales; sin embargo, se evidencia que existe un desplazamiento de la capa predial en comparación con los linderos naturales, por lo tanto, se puede concluir que la capa predial no representa la verdadera forma de los predios.

La Escritura No. 30 del 24-01-1937 de la Notaría de Tambo, registra los linderos de un predio, en donde se encontraron coincidencias en las colindancias al norte con la carretera y en el apellido del colindante de la escritura y el FMI (JOSÉ ANTONIO RINCÓN - RINCON ORBEGOZO TANCREDO); al sur coincide la quebrada mencionada en la Escritura pública con el lindero sur del predio según bases cartográficas del IGAC que es la quebrada Calderas y al occidente coincide el señor Froilán Erazo; al oriente no es posible comparar este colindante, por cuanto, no tiene asociado FMI en el IGAC. Con base en lo anterior, se determina que los linderos de la Escritura No. 30 del 1937-01-24 de la Notaría primera de Tambo, corresponden a los de los predios objeto de estudio y su derivado.

Al ubicar cartográficamente los números prediales nacionales asociados al FMI objeto de estudio, se observa que el número predial 52-001-00-01-00-00-0020-0300-0-00-00-0000 (que coincide con la referencia catastral anterior registrada en el FMI objeto de estudio), se ubica entre los predios 0158 y 0293. Sin embargo, como este predio no tiene asociado un folio de matrícula inmobiliaria en las bases de datos del IGAC, no se puede confirmar si hace parte del mismo predio matriz (240-7477), más aún, teniendo en cuenta que el colindante al oriente no se pudo confirmar. Al revisar por propietarios, este predio (0300) registra en el IGAC como propietario a SUC ORTEGA ROSERO JOSE AGUSTIN, que coincide con la persona registrada en varias anotaciones del Folio objeto de estudio. Con base en lo anterior, se puede presumir que el lote 0300, estaría inmerso dentro del mismo matriz; sin embargo, se hace necesario consultar las fichas prediales de los números prediales: 52-001-00-01-00-00-0020-0158-0-00-00-0000, 52-001-00-01-00-00-0020-039-0-00-00-0000, 52-001-00-01-00-00-0020-0523-0-00-00-0000 y 52-001-00-01-00-00-0020-0300-0-00-00-0000.

El folio objeto de estudio 240-7477 reporta área de 4 hectómetros cuadrados (4 ha), pero en mayor extensión 11 ha. La Escritura No. 30 del 24-01-1937 de la Notaría de Tambo, no registra área. Al revisar las anotaciones del FMI objeto de estudio, la anotación No. 11 corresponde a una compraventa de derechos y acciones de 1 ha 6250 m², que coincide con el área registrada en la Escritura 5383 del 2006-09-21 de la Notaría cuarta de Pasto y que a su vez tiene la misma propietaria (Alicia Ruiz Montilla) en el IGAC para el lote 0239; es decir las Escrituras 1284 del 1990-07-21 de la notaría tercera de Pasto y la 5383 del 2006-09-21 de la Notaría cuarta de Pasto corresponden a las ventas de los lotes que se han realizado y por eso las áreas son menores.

Al realizar el estudio de los predios primeros colindantes, se identifican algunos predios de mayor extensión, que no tienen relación con los predios objeto de estudio y su derivado.

En síntesis, el predio objeto de estudio con FMI No.240-7477, se encuentra asociado a tres cédulas catastrales así:

52-001-00-01-00-00-0020-0293-0-00-00-0000: **2 ha 1728 m²**
52-001-00-01-00-00-0020-0158-0-00-00-0000: **9776 m²**
52-001-00-01-00-00-0020-0239-0-00-00-0000: **2 ha 1946 m²**

Mientras que su segregado, con FMI No.240-203006 se encuentra asociado únicamente al número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0020-0523-0-00-00-0000.

Al respecto, si bien se tienen hipótesis respecto a lo que verdaderamente pudo ocurrir en terreno, no se aparta del concepto de especulaciones, y por consiguiente, no se tienen certeza de la verdadera realidad material de estos inmuebles.

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

4.3.1. Estudio del Folio de Matrícula Inmobiliaria 240-7477

Teniendo presente que la finalidad del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, enfocado en el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad tiene como finalidad dirimir la controversia en torno a la naturaleza jurídica de un predio, y que por ende no corresponde a esta Subdirección entrar a revisar otros aspectos diferentes a éste; es oportuno resaltar que el presente análisis concentra su atención en el análisis objetivo de los documentos obrantes en el plenario que resulten pertinentes, útiles y conducentes, esto es, determinar la naturaleza jurídica de los inmuebles conocidos como **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

Con base en el análisis del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240-7477, se tiene que el mismo se encuentra ACTIVO, no registra matrículas matrices y presenta un segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, registra fecha de apertura el 11 de octubre de 1977

En su campo de complementación registra lo siguiente; *“PRIMERO:- PACIFICA PORTILLO, ADQUIRIO SEGUN LA INSCRIPCION "POR HERENCIA DE SU MADRE PASTORA MARTINEZ",- NO CITAN TITULO DE ADQUISICION”*.

En cuanto a las anotaciones registrales, el predio presenta un total de 16 anotaciones registrales, de las cuales resaltan las siguientes:

No. ANOTACIÓN REGISTRAL	ACTUACIÓN	TÍTULO REGISTRAL	INTERVINIENTES
1)	ENAJENACIÓN DERECHOS SUCESORALES (610)	ESCRITURA NO. 30 DEL 24/01/1937 DE LA NOTARIA DE TAMBO.	DE: PORTILLO PACIFICA A: ORTEGA AGUSTIN
2)	ENAJENACIÓN DERECHOS SUCESORALES (610)	ESCRITURA NO. 348 DEL 06/06/1977 DE LA NOTARIA 3 DE PASTO.	DE: ORTEGA AGUSTIN A: ORTEGA RAMOS FABIO.
6)	SENTENCIA-ADJUDICACIÓN POR CAUSA DE MUERTE	SN DEL 29/07/1994 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO.	DE: JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO. A: ANCISAR Y JHON FREDY PINCHAO ORTEGA.
9)	ENAJENACIÓN DERECHOS SUCESORALES (610)	ESCRITURA NO. 3357 DEL 07/09/2001 DE LA NOTARIA 3 DE PASTO.	DE: SANTACRUZ CHINCHAJOA JOSE RAFAEL A: GOYES LOPEZ LILIA DEL SOCORRO
14)	DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA	SENTENCIA S/N DEL 07-11-2007 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO	A: SANTACRUZ DELGADO EVAL OSWALDO Y VELEZ DE SANTACRUZ CARMENZA
15)	COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES	ESCRITURA 2562 DEL 05-06-2009 NOTARIA CUARTA DE PASTO	DE: ORTEGA RAMOS ONIAS A: A: BOTINA MORALES ARGEMIRO ELISEO

Ahora bien, atendiendo que el predio registra un segregado, debemos referirnos a sus particularidades para proceder con un análisis jurídico integro:

4.3.2 Estudio del Folio de Matrícula Inmobiliaria 240-203006 (Segregado)

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

Con base en la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro, es posible establecer que el folio de matrícula Nro. 240-203006, se encuentra ACTIVO, registra como folio matriz 240-7477 (predio objeto de estudio), sin folios de matrícula derivados, el cual tuvo su apertura registral el 11 de diciembre de 2007.

En cuanto a las anotaciones registrales, el predio presenta un total de 3 anotaciones registrales, detalladas de la siguiente manera:

No. ANOTACIÓN REGISTRAL	ACTUACIÓN	TÍTULO REGISTRAL	INTERVINIENTES
1)	Declaración judicial de pertenencia	SENTENCIA S/N DEL 07-11-2007 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO	A: SANTACRUZ DELGADO EVAL OSWALDO Y VELEZ DE SANTACRUZ CARMENZA
2)	Compraventa	ESCRITURA 6270 DEL 26-10-2016 DE LA NOTARIA 4 DE PASTO.	DE: VELEZ DE SANTACRUZ CARMENZA A: SANTACRUZ DELGADO EVAL OSWALDO.
3)	Compraventa derechos de cuota al 50%	ESCRITURA NO. 1324 DEL 31/03/2017 DE LA NOTARIA 4 DE PASTO.	DE: BENAVIDES HERNANDEZ ANTONIO MARIA LEON A: BENAVIDES ROSERO MARIO FERNANDO.

4.4. Revisión de títulos asociados al predio denominado **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477

A fin de identificar la naturaleza jurídica del predio **SAN JOSE Y LA PLAYA**, se hace necesario revisar los títulos que obran en el expediente, con el propósito de determinar si se consolidó el derecho de dominio del predio objeto de estudio en favor de un particular.

Es de indicar que en la primera anotación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240-7477, se encuentra la Escritura Pública No. 30 de fecha 24 de enero de 1937 protocolizada en la Notaría de Tambo (Cauca), registrada en la primera anotación del FMI No. 240-7477, denominada como enajenación de derechos sucesorales de Pacífica Portillo a Agustín Ortega, relacionando la siguiente información:

Tal y como se procede a ilustrar:

ESPACIO EN BLANCO

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

Yo, Marino Treinta - En la Pesta-
na de El Fambo, Cabecera del Distrito
Municipal de este nombre, Departamento
de Nariño, República de Colombia, el
veinte días del mes de
Enero de mil novecientos treinta y
siete ante mí, Procurador General, pa-
trón Principal del Circuito y
testigos instrumentales que sus-
criben, señores Isaac Hovardo y
Andrés Valencia, mayores de edad
vecinos de este municipio, de leu-
dad y quienes reúnen los requi-
sitos legales para testificar, compare-
ció el señor Marino S. Gómez
mayor de edad, vecino de este
Distrito de El Fambo, a quien yo, el

Se otorgó la primera entrega
al subrogado P. - Febrero 1937
D. -

suscribió notario, comparece personalmente
expresando su voluntad para obligarse, y dijo: Que
por la presente escritura doy en pre-
sente y perpetua al señor Notario Gómez, mayor de edad y vecino
del mismo Municipio, las acciones
y derechos que posee en el terreno
prim de la Familia Gutiérrez, lla-
mado "Rio-sueño" y "Montaña de Gutierrez", sito en el Corregimiento de El
de, Municipio del Fambo (Coma-
luzaciones y derechos que hubo p-
compra al Engenio Vicente Gómez,
como consta en la escritura número
otorgada en El Fambo (Coma) el
diez y seis de julio de mil novecientos diez
y seis, y que corresponden a una
tercera parte del globo General que
deslinda así: "Por el Oriente, Ter-
do de la afluencia de la quebrada
"Oscuro" la "Riosueño", este río am-
lindando con varias propiedades, la
ta donde le afluye la quebrada

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.

Jy8iDk-adyLME-cUlwY-vniHlw-WUs6y

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

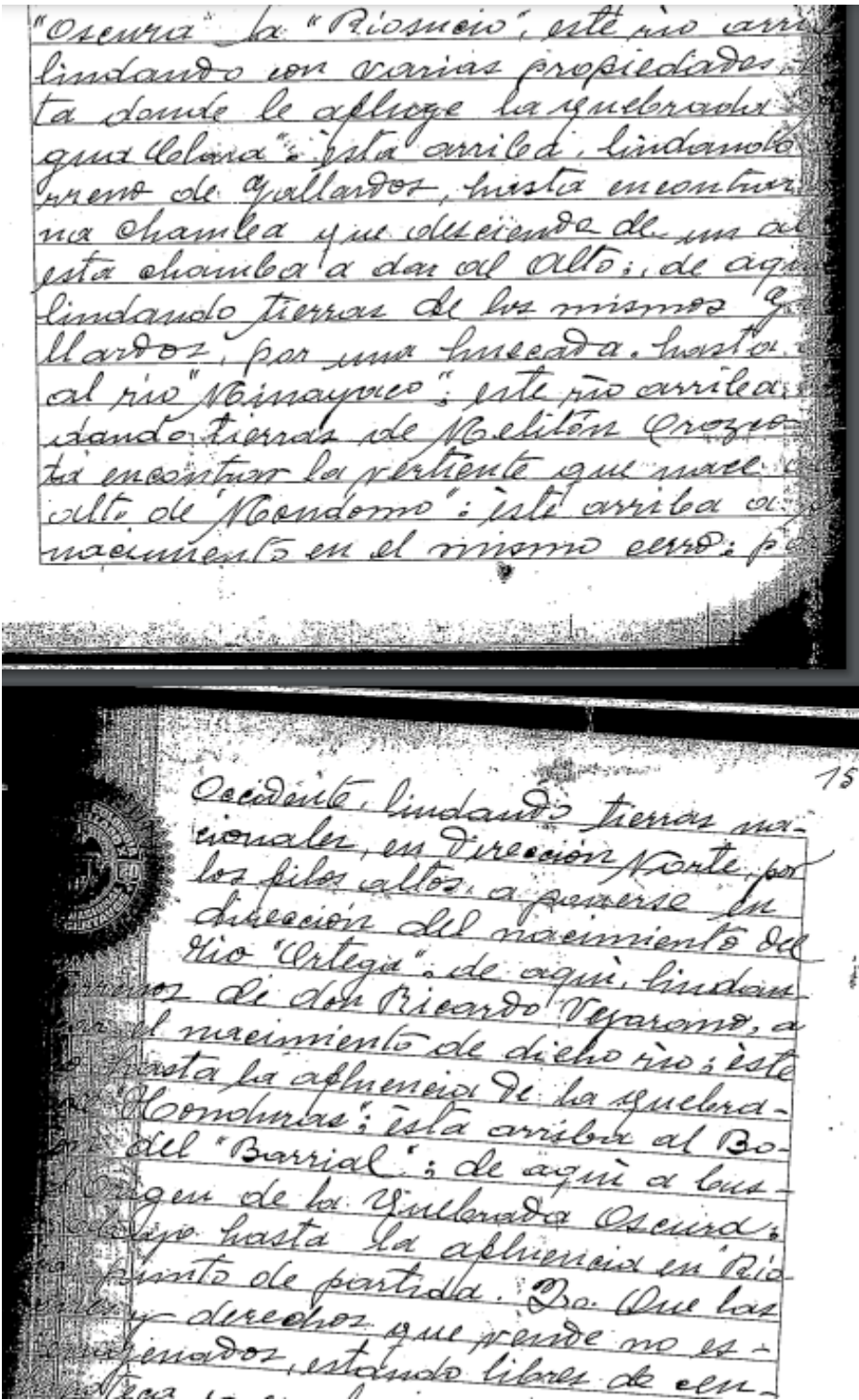


Imagen 2. Extracto de la Escritura Pública No. 30 de fecha 24 de enero de 1937 Notaría Única de Tambo (Cauca)
Fuente. Oficio ANT 20187500570281 fecha 12 de julio de 2018

Aunado a lo anterior, existe una presunción de que el predio podría tratarse de un predio baldío de la Nación, o al menos una duda razonable que impide tomar una decisión de cierre en la presente etapa. Esto encuentra respaldo en atención a la informado por la ORIP de Pasto mediante oficio del 29 de junio de 2017, donde certifica que consultado el predio

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

denominado Y LA PLAYITA, identificado con el folio de matrícula No. 240-7477, no figuran personas como titulares del derecho real de dominio y revisados los incides de propietarios y libros del antiguo sistema, no es posible constatar ninguna clase de registro de derecho real, además se evidencia que la mayoría de anotaciones registran falsa tradición, por lo que se presume de naturaleza baldía.

Por otra parte, el predio objeto de estudio con FMI No. 240-7477, registra con un segregado con FMI No. 240-203006, que nace a la vida jurídica a través de la Sentencia de declaración de pertenencia de fecha 07 de noviembre de 2007 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto a favor de Oswaldo y Carmenza Santacruz Delgado, tal como se puede observar a continuación:

Por lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO, NARIÑO, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

13

Primero: Declarar que los señores EVAL OSWALDO SANTACRUZ DELGADO con cédula de ciudadanía 12.820.053 y CARMENZA VELEZ DE SANTACRUZ con cédula de ciudadanía 30.719.100, ambos mayores de edad, han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble conocido como "La Playa", ubicado en el corregimiento de La Caldera, zona rural del Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, parte integrante de la finca de mayor extensión denominada "San José", ubicada en la sección Caldera, cuyos linderos particulares son como siguen:

LINDEROS ESPECIALES: NORTE, con la carretera que conduce del Municipio de Nariño a la sección San Antonio, en parte y en otra con propiedades de la señora IRMA MARINA CASTRO, alambre al medio en línea quebrada; SUR, con propiedades de CARLOS JOJOA, antes herederos de FRANCISCO DIAZ, quebrada La Caldera al medio; OCCIDENTE, con propiedades de CARLOS JOJOA, zanja y alambre de púas al medio; ORIENTE, con propiedades de OMAIRA ORTEGA, antes de MARCO TULIO ERASO, alambre al medio.

El inmueble hace parte de otro de mayor extensión, denominado "San José - La Playa", que corresponde al folio de la matrícula inmobiliaria No. 240-7477, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, cuyos linderos generales son:

LINDEROS GENERALES: POR LA CABAECERA, o NORTE, con la carretera que conduce del Municipio de Nariño a la vereda San Antonio; por el COSTADO DERECHO, con propiedades que fueron de MARCO TULIO ERASO, hoy de la señora OMAIRA ORTEGA, zanjón de agua y zanja seca al medio; POR EL PIE, con propiedades que fueron de herederos de FRANCISCO DIAZ, hoy de CARLOS JOJOA, quebrada La Caldera al medio; y por el COSTADO IZQUIERDO, con propiedades que hoy son de CARLOS JOJOA.

Segundo: Inscribir esta sentencia ante el competente Registrador de Instrumentos Públicos de Pasto, quien se servirá abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria que se desprenderá del matriz No. 240-0007477. Para lo anterior se expedirá a costa de la accionante copia autenticada de esta sentencia, en doble ejemplar. Ofídese e insértese lo pertinente.

Ilustración No.1 Sentencia de pertenencia

En este sentido, es necesario aclarar que si se logra establecer que efectivamente el predio objeto de estudio es de naturaleza privada, ello significaría que el este inmueble derivado era

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

susceptible de ser adquirido por usucapión; ahora si se reafirma la premisa de que el predio objeto de estudio se trata de un predio baldío, dicha extensión territorial no podría salir del patrimonio del estado por el paso del tiempo, y sus actuales ocupantes y/o tenedores, no tendrían sino una expectativa ante una eventual adjudicación.

Además, se considera necesario poder tener certeza sobre la espacialidad del predio objeto de estudio, y en el caso particular, existe la posibilidad de más de una segregación que no se hubiere actualizado registralmente, situación que encuentra sustento en los tres números prediales asociados al mismo FMI No. 240-7477.

Atendiendo lo establecido en el acápite de cabida y linderos del FMI No. 240-7477, que recordemos refiere lo siguiente:

“LINDEROS ACTUALES. LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION DE CUATRO HECTOMETROS CUADRADOS PARTE INTEGRANTE DE LA FINCA SAN JOSE DE UNA EXTENSION DE 11 HTS2. (...)”

Por lo tanto, se dice, que el predio de mayor extensión ostentaba en su momento un área aproximada de 11 ha, que en su momento se encontraba cobijado por la Escritura Pública No. 30 de fecha 24 de enero de 1937 Notaría Única de Tambo (Cauca), previamente relacionada. Ahora bien, cada una de las cédulas catastrales asociadas al FMI No. 240-7477 registra ante el IGAC el área que se relaciona a continuación:

52-001-00-01-00-00-0020-0293-0-00-00-0000: **2 ha 1728 m²**
52-001-00-01-00-00-0020-0158-0-00-00-0000: **9776 m²**
52-001-00-01-00-00-0020-0239-0-00-00-0000: **2 ha 1946 m²**

Ahora bien, si tenemos en cuenta el área registrada para el predio segregado, que es de 3 ha + 2440 m², al sumar los totales estaríamos hablando de un aproximado de 10 ha, que se asimilaría a la extensión originaria, haciendo necesario e imperioso que, para el presente estudio, no solo se incluya a su segregado, sino a todas aquellas unidades inmobiliarias que registran.

En virtud de lo anterior y con miras al análisis objetivo de la cadena traditicia de dominio del inmueble conocido como **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477, ubicado en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño, a la luz de la legislación agraria, es importante aclarar que debido a la ausencia de título originario que acredite la propiedad privada, para este caso en concreto, los presupuestos relativos a la acreditación de la propiedad por medio de títulos debidamente inscritos, (formula transaccional) los cuales consisten en que: **i).** Los mismos deben ser inscritos estrictamente conforme a los principios y normativa registral; **ii).** Deben ser anteriores a la Ley 160 de 1994; **iii).** Sobre aquellos deben existir negocios jurídicos que transfieran el pleno dominio y; **iv).** Que los títulos den cuenta de tradiciones de dominio anteriores al 5 de agosto de 1974, teniendo en cuenta que para la fecha de expedición de la Ley 160 de 1994 el término de la prescripción extraordinaria era de 20 años.

Por lo tanto, conforme lo establece la Ley 160 de 1994 en su artículo 48, se debe cumplir con ciertos requisitos para acreditar propiedad privada, y en el caso en particular, se validará el cumplimiento o no de los requisitos, tal como se desarrollan a continuación:

a. Que sean títulos debidamente inscritos:

Hace alusión a aquellos que se encuentren registrados dentro de los Folios de Matrícula inmobiliaria con estricta sujeción a la normatividad registral, partiendo del análisis de dos principios rectores del derecho registral que corresponden a que nadie puede transferir más derechos de los que posee y el respeto a los derechos adquiridos con base en la legislación

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

preexistente.

Al descender al caso concreto, se concluye que la Escritura Pública No. 30 del 24 de enero de 1937, que se identificó como el título registral primigenio de la zona objeto de estudio, cumple con el requisito de registro y debida protocolización, sin embargo, se debe establecer con certeza que el mismo abarcare la totalidad de la zona estudiada.

b. Otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, por un lapso no menor al término señalado por la Ley para la prescripción extraordinaria:

Este elemento, hace alusión al límite temporal en el cual se debe sustentar la existencia del derecho de propiedad, es decir que la expedición de los títulos con los que se pretende realizar la acreditación de la titularidad, determinado que solo aquellos con los que se protocolice negocios jurídicos celebrados respecto de bienes inmuebles rurales que se hayan expedido con veinte (20) años de anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, son los idóneos para la acreditación de la existencia del derecho de dominio.

Al respecto, es dable presumir que efectivamente la Escritura Pública No. 30 del 24 de enero de 1937, cumple con el requisito de temporalidad, pues se protocolizo desde hace más de 70 años, sin embargo, debe verificarse que si consolide un pleno dominio.

c. En donde consten tradiciones de dominio:

Este elemento, señala que en aquellos títulos que se inscriben en el sistema de registro de instrumentos públicos, deben constar negocios jurídicos que determinen transferencias de dominio. Es decir, no es admisible para la aplicación de esta fórmula transaccional título diferente a aquellos que determinen la tradición de este derecho.

Al descender al caso concreto, el predio matriz, es decir **SAN JOSE Y LA PLAYA** con FMI No. 240-7477, nace a la vida jurídica con un negocio jurídico calificado registralmente como ENAJENACION DE DERECHOS SUCESORALES, que, a la luz de la normatividad civil y agraria, no es prueba de un pleno dominio.

Ahora bien, como se ha venido explicando a lo largo del presente proveído, para la acreditación de la propiedad, mediante la fórmula transaccional de que trata el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se requiere que se cumplan con cada uno de los elementos que la definen, siendo un requisito sine qua non para acreditar propiedad privada, que concurren todos en su totalidad e inadmisibles la ausencia de alguno de ellos.

En el marco de lo previsto por la Ley antes descrita, y como se indicó previamente, los predios objeto de estudio se concluye que se trata de unos inmuebles respecto de los cuales, según las piezas documentales que obran en el expediente, no se determinó la existencia de un título originario expedido por el Estado en los términos de los artículos 13 y siguientes del Decreto 59 de 1938, y por otra parte, no se evidenció una cadena traditicia de dominio debidamente inscrita que permitiera acreditar la propiedad privada a través de la denominada fórmula transaccional, tal y como lo señala la ley, en el artículo 756 del Código Civil: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”*

En consecuencia, del análisis de los documentos obrantes en el plenario, en especial aquellas relacionadas con la consulta de las fuentes de información oficiales (VUR e IGAC) se tiene que jurídicamente no es posible establecer con certeza si el predio objeto de estudio cumple o no con los preceptos establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

4. CONCLUSIONES DEL CASO

Como se refirió previamente, la fase administrativa del Procedimiento Único establecido en el Decreto Ley 902 de 2017, enfocado en el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad tiene como finalidad dirimir la controversia en torno a la naturaleza jurídica de un predio, así como la espacialidad de este, y que por ende no corresponde a esta Subdirección entrar a revisar otros aspectos diferentes a éste.

Así entonces, conviene señalar que en el caso sub examine, NO existe, ni se ha aportado en el plenario, título originario a través del cual se pueda concluir la propiedad privada del predio. En dicho sentido, se recuerda que el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 indica que, para acreditar propiedad privada en Colombia, cuando no se cuenta con un título originario, es decir, con un acto legalmente emanado por la autoridad competente para adjudicar las tierras baldías de la Nación; la titularidad sobre la tierra se prueba a partir de transacciones de dominio.

Al dirigimos al trasfondo del asunto, este Subdirección deberá indagar acerca de sí en los negocios jurídicos celebrados existió transferencia de dominio pleno y sí, como consecuencia de ello, una vez inscritos los títulos en el Sistema de Registro para ser oponibles a terceros, se hizo en cumplimiento a los principios rectores de la función registral. En este orden, se analizarán uno a uno los requisitos planteados en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para acreditar propiedad privada, en lo que a la fórmula transaccional se refiere:

Finalmente, advirtiendo la existencia de una duda razonable respecto a la naturaleza jurídica de predio denominado **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria **No.240-7477** y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño, se deberá ordenar la **apertura e inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único** que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad.

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

R E S U E L V E:

ARTÍCULO PRIMERO: DAR APERTURAR A LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, para el asunto agrario de Clarificación que se adelanta sobre el predio denominado **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No.240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño, 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 y accesorios que figuren en el registro de instrumentos públicos de los predios 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: COMUNICAR el contenido de la presente resolución al Procurador 15 Judicial II Agrario y Ambiental de Pasto, para que si lo estima procedente se constituya como parte conforme lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017. Así mismo, comunicar a todas las entidades de Derecho Público y/o privadas que actualmente han intervenido dentro del proceso de conformidad las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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.

Jy8iDk-adyLME-cUlwY-vniHlw-WUs6y



Por medio del cual se ordena la APERTURA e INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, para adelantar el asunto agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio **SAN JOSE Y LA PLAYA** identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-7477 y su segregado identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-203006, ubicados en jurisdicción del municipio de San Juan de Pasto, departamento de Nariño.

ARTÍCULO CUARTO: PUBLICAR la parte resolutive de esta decisión o un resumen de la misma, que contenga la identificación de los presuntos titulares de derechos reales principales y accesorios del inmueble, en la página electrónica del municipio en donde se encuentre ubicado el predio, o en su cartelera, así como en un medio masivo de comunicación en el territorio con el fin de publicitar el acto administrativo a terceros que puedan resultar afectados con la actuación, en virtud de lo establecido en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO QUINTO: SOLICITAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto (Nariño) para que proceda a inscribir y/o registrar el presente acto administrativo en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 240-7477 y 240-203006, para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 33 de Resolución No. **20230010000036** del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO SEXTO: SOLICITAR 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 que den cuenta de la tradición de dominio completa de los predios, así como los títulos y/o documentos que lo soporten y las demás que se consideren útiles, pertinentes y conducentes.

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 y en concordancia con en el parágrafo del artículo 32 del artículo 33 de Resolución No. **20230010000036** del 12 de abril de 2023.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., a los 2023-08-23

RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS

Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Proyectó: Jhon Fredy Coronado- Abogado Contratista ANT - Equipo de Clarificación SPA y GJ
Revisó: Nelson Daza- Abogado Contratista ANT - Equipo de Clarificación SPA y GJ

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.

Jy8iDk-adyLME-cUlwY-vniHlw-WUS6y