



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202576000729246* con Fecha 2025-03-31

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 378-60174**, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”.*

LA UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL OCCIDENTE 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 1 del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el artículo 58 del Decreto Ley 902 del 2017 y su reglamento operativo, contenido en los artículos 32 y 33 de la Resolución No. 20230010000036 de 12 de abril de 2023 y,

CONSIDERANDO

1. COMPETENCIA

Mediante el Decreto Ley 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 el numeral 1 del 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 Tierras - ANT, bajo las disposiciones previstas en el Decreto Ley 902 de fecha 29 de mayo de 2017.

Igualmente, en el numeral 7 del artículo 28 del Decreto Ley 2363 de 2015, faculto a las Unidades de Gestión Territorial de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, adelantar y decidir los procesos agrarios, en primera instancia, que se inicien por demanda fuera de las zonas focalizadas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, por delegación del Director General de la Agencia Nacional de Tierras.

Mediante la Resolución No. 20221000298926 del 01 de diciembre de 2022, la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras delego a los servidores públicos que desempeñan el empleo denominado Experto, código G3, grado 05, del Nivel Asesor, pertenecientes al Despacho del Director General, quienes se encuentran ubicados en la Unidad de Gestión Territorial Occidente, con jurisdicción en los departamentos de Cauca y Valle del Cauca la función, entre otras, de adelantar y decidir los procesos agrarios de clarificación de la propiedad en primera instancia para las nuevas solicitudes, así como para aquellos casos que se encuentren en etapa preliminar, o que se hayan iniciado por demanda fuera de las zonas focalizadas en aplicación de Decreto Ley

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 378-60174**, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

902 de 2017 y los que siendo parte del rezago entregado por el extinto Incoder a la fecha de entrada en vigencia de la mencionada norma, no se hubiese expedido resolución de inicio.

Por su parte, 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, así como lo relativo al 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, el numeral 4 del artículo 58 del Decreto Ley previamente referido, facultó a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, para tratar, entre otros asuntos, 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.

El artículo 69 *ibidem*, dispone que el Director General de la ANT, fijará los Reglamentos operativos acordes al Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad en su fase administrativa, razón por la cual, se profirió la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 a través de la cual se expidió el Reglamento Operativo y se 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.

Es así como artículo 28 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 estableció la elaboración del Informe Técnico Jurídico, el cual consignara la información física, jurídica, registral, y catastral del inmueble objeto de estudio, que servirá de fundamento para determinar cuál de los procesos previstos en el artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017 es procedente iniciar o no, de acuerdo con la condición jurídica del predio y la situación del sujeto.

Por su parte, la apertura del Procedimiento Único para las pretensiones agrarias correspondientes a clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación y recuperación de baldíos, se adelanta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, disposiciones normativas desarrolladas en el artículo 32 del Anexo Técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

Por último, mediante la Resolución Nro. 20236100013176 del 13 de febrero de 2023, se realizó el nombramiento de la doctora DIANA PATRICIA HERRERA VELASQUEZ, en el empleo denominado Experto, código G3, grado 05, pertenecientes al Despacho del Director General de la Agencia Nacional de Tierras, teniendo a su cargo la Coordinación de la Unidad de Gestión Territorial de Occidente.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

NOMBRE DEL PREDIO	“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”
FOLIO MATRÍCULA INMOBILIARIA	378-60174
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
MUNICIPIO	Palmira
VEREDA/ CORREGIMIENTO	La Zapata
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	76-520-00-02-00-00-0004-0005-0-00-00-0000
ÁREA	3 Has 5.200 m2
F.M.I MATRIZ	No Registra
F.M.I DERIVADOS/ SEGREGADOS	No Registra
TIPO DE PREDIO	RURAL

Plano Registral:

3qF5-2ysY-jtLI-gNPv-U279NK

[illegible]

3. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante oficio con radicado de entrada ANT No. 20179600429602 del 29 de junio de 2017, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira, Valle del Cauca, remitió a la Agencia Nacional de Tierras (ANT), el Oficio No. 2599 sin fecha, por el cual se informó sobre la admisión la demanda en el marco del Proceso Declarativo de Pertenencia, interpuesta por el señor Lacides Castellanos Añazco, contra personas indeterminadas, respecto del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **378-60174**, con un área aproximadamente de 3 Ha + 5.200 M2, ubicado en la vereda Zapata, municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca. En consecuencia, por medio de oficio con radicado de salida ANT No. 20173100745151 del 11 de octubre de 2017, la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) dio respuesta, solicitando al Despacho Judicial, ordenar la suspensión del proceso declarativo de pertenencia No. **2017-00189-00**, interpuesto por el señor Lacides Castellanos Añazco, y, en consecuencia, remitir el expediente, con el fin de garantizar la participación efectiva en el trámite de pertenencia, en lo concerniente a la naturaleza jurídica del predio, en su calidad de administradora de los bienes baldíos de la Nación.

A través de oficio con radicado de entrada ANT No. 20176200964042 del 29 de noviembre de 2017, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira, Valle del Cauca, comunicó a la Agencia Nacional de Tierras (ANT) el Oficio No. 4725 del 23 de noviembre de 2017, mediante el cual ordenó la suspensión del proceso declarativo de pertenencia y dispuso la remisión del expediente y sus anexos, a la Subdirección de Procesos Agrarios. Lo anterior, con el propósito de dar inicio al procedimiento de clarificación de la propiedad rural por parte de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), con el fin de determinar la naturaleza jurídica del predio.

Dicha solicitud, halló fundamento en lo dispuesto en la Sentencia T-488 de fecha 9 de julio de 2014, a través de la cual la Corte Constitucional dispuso, “*ORDENAR al Incoder, adoptar en el curso de los dos (2) meses siguientes a la notificación de esta providencia, si aún no lo ha hecho, un plan real y concreto, en el cual puedan identificarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en las cuales habrá de desarrollarse un proceso nacional de clarificación de todos los bienes baldíos de la nación dispuestos a lo*

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

largo y ancho del país. (...)”, atendiendo a situaciones de apropiación irregular de terrenos presuntamente baldíos, que fueron adquiridos mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio a través de Procesos de Pertenencia, dentro de los cuales no fue vinculada la Autoridad de Tierras – Extinto INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras -ANT.

Asimismo, mediante el radicado de salida ANT No. 20183200127061 del 8 de marzo de 2018, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, Valle del Cauca, la remisión de la información necesaria sobre el predio objeto de estudio. En particular, sobre el estado de la tenencia, la expedición de un certificado especial de tradición que acreditara el dominio completo o incompleto del inmueble, así como copias de las escrituras públicas registradas en el folio del predio. Dicha información fue allegada mediante radicado de entrada No. 20186200476702 del 11 de mayo de 2018.

A través del oficio con radicado de salida ANT No. 20183200973121 del 25 de octubre de 2018, la Subdirección de Procesos Agrarios ordenó la devolución del expediente original del proceso de saneamiento y titulación de la propiedad al Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira, Valle del Cauca, en respuesta al Oficio No. 4725 del 23 de noviembre de 2017.

Ahora bien, mediante memorando con radicado ANT No. 20183100191173 del 13 de noviembre de 2018, la Subdirección de Seguridad Jurídica, dio traslado por competencia de los radicados de predios baldíos de carácter rural del mes de junio del año 2017 a la Subdirección de Procesos Agrarios, de un total de 68 solicitudes de predios, dentro de los cuales se encontraba el fundo objeto de análisis.

En virtud de lo anterior, se inició el estudio de la naturaleza jurídica desde el punto de vista de la propiedad, del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, Valle del Cauca, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **378-60174**, con referencia de Número Predial Nacional 76-520-00-02-00-0004-0005-0-00-00-0000, en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca.

En consecuencia, el Equipo Técnico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de Tierras, realizó el Informe de Identificación Predial -IP- de fecha del 06 de noviembre de 2018, sobre el predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, el cual permitió proferir el respectivo Documento Preliminar de Análisis Predial – DPAP- de fecha 12 de diciembre de 2018, en el que se determina la pertinencia y conducencia de dar inicio a la etapa preliminar del Procedimiento Único.

Por otro lado, la Agencia Nacional de Tierras dio respuesta a la solicitud de información del Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira, Valle del Cauca, recibida mediante el radicado de entrada ANT No. 201962009957792 del 18 de septiembre de 2019, respecto del proceso de clarificación de la propiedad del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **378-60174**. En atención a dicha petición, se remitió oficio con radicado de salida ANT No. 20207600327811 del 10 de abril de 2020, informado que *“esta dependencia dará continuidad al procedimiento agrario, con la expedición de acto administrativo que da inicio a la Etapa Preliminar, en el cual se ordenará proceder a la conformación del expediente y posteriormente a la elaboración del informe técnico jurídico preliminar”*.

A través de Memorando con radicado ANT No. 20203200051603 del 18 de marzo de 2020, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica remitió a la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras, el traslado formal de expedientes para adelantar la fase administrativa del Procedimiento Único (Decreto Ley 902 de 2017), de Clarificación de la Propiedad, sobre predios rurales ubicados en la cobertura departamental de la UGT Occidente, inmuebles ubicados en los departamentos de Cauca y Valle del Cauca, no provenientes del rezago.

Así, la Unidad de Gestión Territorial Occidente de la ANT, profirió el Auto No. 6007 del 10 de septiembre de 2020, mediante el cual resolvió:

“ARTÍCULO PRIMERO: ADELANTAR la ETAPA PRELIMINAR tendiente a establecer la procedencia de iniciar o no, la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único establecido en el Decreto Ley 902 de 2027 y demás normas que lo reglamentan, en relación

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

*con los predio denominado **LOTE UBICADO CGTO.DE LA ZAPATA #** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en jurisdicción del municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca y, en consecuencia, **CONFÓRMESE** el respectivo expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 y 65 del Decreto Ley 902 de 2017 y el artículo 92B de la Resolución No. 740 de 2017, adicionado mediante el artículo 5 de la Resolución No. 3234 de 2018”.*

El referido Acto Administrativo fue debidamente comunicado a los interesados e intervinientes en la actuación administrativa, de la siguiente manera:

- Mediante oficio con radicado ANT No. 20217600112051 del 12 de febrero de 2021, a la Procuradora 21 Judicial II Ambiental, Minero Energético y Agrario del Valle del Cauca.
- Mediante oficio con radicado ANT No. 202576000260591 del 28 de marzo de 2025, al Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira, Valle del Cauca.
- Mediante radicado ANT No. 202576000072377 del 28 de marzo de 2025, se comunicó a los presuntos titulares de derechos reales de dominio y demás particulares interesados, a través de la página web de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

De conformidad con el artículo 69 del Decreto Ley 902 de 2017, se expidió el nuevo reglamento operativo, contenido en la Resolución ANT No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, que regula lo concerniente al Procedimiento Único. En su artículo 28, establece la elaboración del Informe Técnico Jurídico, el cual consignará la información física, jurídica, registral y catastral del inmueble objeto de estudio. Este informe servirá de fundamento para determinar cuál de los procesos previstos en el artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017 es procedente iniciar, o no, de acuerdo con la condición jurídica del predio y la situación del sujeto.

Mediante de Memorando con radicado ANT No. 20233200158083, del 24 de mayo de 2023, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, recordó a la Unidad de Gestión Territorial Occidente, el traslado y la custodia de 393 expedientes físicos, correspondientes a procesos administrativos especiales agrarios, adelantados en los departamentos de Cauca y Valle del Cauca. Asimismo, advirtió que la actualización en la base de datos estaría a cargo de los abogados asignados, mientras que los gestores de la UGT serían responsables de la custodia y diligenciamiento de la documentación, conforme a la Ley 594 de 2000 y los lineamientos de la ANT.

Con el propósito de contar con los soportes documentales necesarios para el estudio del caso, se remitieron las siguientes solicitudes:

- Por medio del oficio con radicado ANT No. 202476008412571 del 14 de junio de 2024, se solicitó al Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, Valle del Cauca, allegar copia de la Sentencia Judicial SN del 30 de septiembre de 1976. Dicho requerimiento no ha sido atendido hasta la fecha.
- Mediante oficio con radicado ANT No. 202476008413191 del 14 de junio de 2024, se solicitó al Juzgado Primero Civil del Circuito de Buga, Valle del Cauca, allegar copia de la Sentencia Judicial SN del 12 de diciembre de 1921. Este requerimiento no ha sido atendido hasta la fecha.
- A través del oficio con radicado ANT No. 202476008413381 del 14 de junio de 2024, dirigido a la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, se solicitó copia de las Escrituras Públicas Nos. 1289 del 29 de agosto de 1958, 65 del 14 de enero de 1959, 948 del 30 de julio de 1945 y 576 del 1 de marzo de 1923. Dicho requerimiento fue atendido mediante el radicado de entrada No. 202462004811462 del 2 de julio de 2024, informando, que la Escritura Pública No. 576 del 1 de marzo de 1923 no fue hallada en la notaría.
- Finalmente, a través de oficio con radicado ANT No. 202476008413481 del 14 de junio de 2024, dirigido a la Notaría Tercera de Palmira, Valle del Cauca, se solicitó copia de la Escritura Pública No. 1075 del 22 de mayo de 1989. Dicha información fue allegada mediante radicado de entrada No. 20186200476702 del 11 de mayo de 2018.

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

Por último, el Equipo Técnico Jurídico de la Unidad de Gestión Territorial de la Agencia Nacional de Tierras, realizó Informe Técnico Jurídico - ITJ de fecha 31 de marzo de 2025. Dentro del análisis efectuado en el informe enunciado, así como en la parte considerativa del presente acto administrativo, se exponen las consideraciones que permiten determinar que a la fecha no existe certeza sobre la naturaleza jurídica en cuanto a la propiedad del predio objeto de estudio, ya que de la lectura y análisis de los documentos obtenidos en la etapa preliminar, no se pudo determinar la naturaleza jurídica ya sea baldía o privada del predio, siendo pertinente dar apertura del Procedimiento Único bajo el asunto agrario de clarificación de la propiedad, de que trata el Decreto Ley 902 de 2017.

4. CONSIDERACIONES JURIDICAS

Con el fin de determinar la pertinencia de dar inicio al trámite de clarificación de la propiedad en relación con el predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, la Unidad de Gestión Territorial Occidente de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, procederá a traer a colación algunas nociones jurídicas relacionadas con el Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, con el propósito de descender las mismas al acervo documental y determinar si en la presente etapa es posible determinar que el terreno objeto de estudio ha salido legítimamente del dominio de la Nación o no.

4.1. CONTEXTO NORMATIVO EN RELACIÓN CON LA CLARIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD:

A efectos de analizar la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, se considera oportuno traer a colación los preceptos constitucionales, legales y jurídicos que se han dispuesto para este fin:

A. Del fundamento constitucional el 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 (Modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999) consagró que:

“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”.

En esta línea, la Corte Constitucional a través de la Sentencia C-133 de 2009, precisó:

“Pues bien, la Constitución Política de 1991 estableció dentro de los derechos, garantías y deberes (Título II Constitucional) la propiedad privada como derecho constitucional. Por

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

3qF5-2ysY-jtLI-gNPrv-U279NK

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 378-60174**, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

consiguiente, las disposiciones constitucionales regulan y desarrollan lo atinente a este derecho y a todos aquellos derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, siempre entendiendo que el interés privado debe ceder ante el interés público o social.

La propia Constitución señala que la propiedad privada debe cumplir una función social que implica obligaciones. Indica igualmente, la procedencia de la expropiación (Arts. 58 y 59), la promoción estatal del acceso a la propiedad (Art.60), la protección de la propiedad intelectual (Art. 61), la imposibilidad de variar el destino de las donaciones (Art. 62), la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de uso público (Art. 63) y la promoción del acceso progresivo a la propiedad de la tierra (Art. 64)”.

Con fundamento en las normas constitucionales referidas, se puede concluir que el procedimiento de clarificación de la propiedad tiene como finalidad definir, a nivel constitucional, si un terreno ha salido o no del dominio del Estado. Esto con el objetivo de salvaguardar el pleno ejercicio del derecho de propiedad, así como garantizar el acceso a la tierra, la función social, ecológica de la propiedad y la seguridad jurídica.

B. Del fundamento legal de la acreditación de propiedad en Colombia

En ejercicio de la facultad legislativa se promulgo la Ley 160 de 1994: *“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones”.*

Con la expedición de la Ley 160 de 1994, se consolidó el régimen jurídico en materia de bienes baldíos y, consecuentemente, se establecieron en su artículo 48 dos fórmulas para la acreditación de la propiedad en Colombia:

“ARTICULO 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 legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público. (Enfatizamos)”.

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

- (i) A través de la exhibición de título originario, y
- (ii) A través de la denominada fórmula transaccional.

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

1. **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.
2. **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**

*"Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **"SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA"**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca"*

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 ese sentido, el título originario como forma para acreditar la propiedad privada en Colombia, es definido por el artículo 13 del Decreto 59 de 1938¹, en los siguientes términos:

"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 su parte, en relación con la segunda manera de probar la propiedad privada, se indica 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 parágrafo 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.

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 que 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 -al igual que ahora- 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.

Por su parte, 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"*.

Al respecto, se trae a colación el pronunciamiento de la Corte Constitucional en la Sentencia T-548 del 11 de octubre de 2016, en lo referente al régimen jurídico aplicable a los inmuebles baldíos, bajo una interpretación armónica de la legislación vigente en la materia, con prevalencia de la Carta Superior en concordancia con la Ley 160 de 1994, mediante la cual se creó el Sistema de Reforma Agraria y regula el único procedimiento para hacerse titular de un bien baldío:

"Es así como la Ley 160 de 1994 crea el Sistema de Reforma Agraria y regula el único procedimiento para hacerse titular de un bien baldío, otorgando la competencia para generar tal título traslativo al Incora, después Incoder y hoy Agencia Nacional de Tierras (ANT), descartando en el artículo 65 que la figura del poseedor pueda darse sobre los bienes baldíos,

¹ "Por el cual se reglamenta la Ley 200 de 1936, sobre régimen de tierras".

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

calificando como ocupantes a aquellas personas que exploten uno de estos bienes sin contar con previa adjudicación de la entidad competente.”

Así entonces, la clarificación desde el punto de vista de la propiedad, regulada 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 rural, permitiendo al Estado, por vía administrativa y a través de la Agencia Nacional de Tierras, dirimir los conflictos existentes sobre el dominio de las tierras determinado si un bien ha salido de su patrimonio y en consecuencia es de propiedad particular, o si por el contrario no ha salido de su patrimonio y conserva la calidad de propiedad de la Nación.

5. ANALISIS DEL CASO EN CONCRETO DEL PREDIO DENOMINADO “SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”.

Durante las actuaciones surtidas en el marco del asunto agrario de Clarificación de la Propiedad establecido en el numeral 4 del artículo 58 en el Procedimiento Único conforme las disposiciones del Decreto Ley 902 de 2017, se aportaron y solicitaron de oficio a diferentes entidades, los soportes documentales y títulos necesarios para el análisis pertinente, los cuales son piezas fundamentales para determinar la procedencia de dar apertura al Procedimiento Único, en relación con el predio rural denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado y ubicado como se señaló en precedencia

A su turno, conviene señalar que 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 del Procedimiento Único deberá estar fundamentado en el Informe Técnico Jurídico proferido para el caso en concreto.

En tal virtud, el 31 de marzo de 2025 se elaboró el Informe Técnico Jurídico – ITJ- frente al predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, el cual arrojó el concepto técnico cuyos principales apartes de proceden a ilustrar:

“Catastralmente, el predio objeto de estudio se encuentra plenamente identificado alfanumérica y geográficamente con Número Predial Nacional 76-520-00-02-00-00-0004-0005-0-00-00-0000, denominado “VILLA LAURA”, ubicado en el municipio de Palmira en el departamento de Valle del Cauca, asociado al FMI No. 378-60174, con un área de terreno de 3 ha + 3934 m2. Conforme a la información registral del predio en análisis identificado con FMI No. 378-60174, este se denomina “SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”, ubicado en la vereda “Palmira”, el FMI se encuentra en estado activo, no registra folio matriz ni folio derivado; como propietario reporta al señor Lacides Castellanos Añazco y consigna un área de 3 ha + 5200 m2.

Se concluye que a partir de la información registral y de títulos no fue posible vincular el predio en estudio a un predio de mayor extensión.

Según la información del IDEP, el predio en estudio registra un área de 2 ha + 4573 m2, la cual es menor a la Unidad Agrícola Familiar -UAF- que para este predio se establece de 9 a 13 hectáreas, según la Resolución No. 041 de 1996 del Incora. Ahora bien, se determinó que, el predio presenta dos unidades de suelos CA y MQDf2, con sus respectivas unidades de capacidad de uso CA y VIIp-14. También se estableció que, el predio en estudio presenta cobertura de Vegetación secundaria alta, Tejido urbano continuo y Mosaico de pastos y cultivos”.

Por su parte, como conclusiones jurídicas, el informe en mención consignó aquellas que se proceden a ilustrar:

*“Del análisis de las fuentes técnicas y jurídicas disponibles en la Agencia Nacional de Tierras (ANT), no se logra definir con certeza la naturaleza jurídica -pública o privada- del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el FMI No. 378-60174, siendo pertinente continuar con el estudio del precitado inmueble, puesto que, no se logró determinar con certeza la existencia de derecho real de dominio consolidado en cabeza de alguna persona natural o jurídica, ni títulos originarios expedidos por el Estado que no hayan perdido su eficacia legal, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994. En consecuencia, se acredita la necesidad de realizar el examen de otros soportes documentales tales como la Resolución No. 1731 del 27 de diciembre de 1983 del INCORA, la Sentencia*

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

Judicial No. 21 del 06 de marzo de 1956 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira, Valle del Cauca, la Escritura Pública No. 948 del 30 de julio de 1945 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, y el certificado del uso del suelo, y agotar un análisis más profundo, mediante elementos que permitan dilucidar con plena certeza la naturaleza jurídica del predio objeto de análisis”.

5.1 Estudio del folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de análisis No. 378-60174.

Conforme a la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR- del FMI No. **378-60174**, se observa que el estado del folio se encuentra ACTIVO, tiene fecha de apertura del 09 de junio de 1989, el tipo de predio es rural, y se denomina **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca, con referencia catastral No. 765200002000000040005000000000, no registra folios matrices ni folios derivados; reporta una extensión de terreno de “3 ha + 5.200 m²”, refiere en su parte complementaria la siguiente tradición,

“AMPLIACION DE LA TRADICION--- 01.- ESC. #. 1289 DEL 29-08-1958 NOTARIA 2 PALMIRA, REGISTRADA EL 08-09-1958, COMPRAVENTA DE MEJORAS DE GUILLERMO AVASCO A ADELINDA AVASCO DE AVASCO -- FALSA TRADICION-- (LIBRO PRIMERO TOMO 131 FOLIO 1389 PARTIDA 985). EL SEÑOR GUILLERMO AVASCO ADQUIRIO LAS MEJORAS POR COMPRA A DEBORA MORALES POR DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA 28-06-1941 EL CUAL NO TIENE REGISTRO. Y NO EXISTEN MAS ANTECEDENTES REGISTRALES”.

y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información:

“UNAS MEJORAS SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 5 Y 1/2 PLAZA EQUIVALENTE APROXIMADAMENTE DE 3 HAS.5.200 MTS.2., CUYOS LINDEROS DETALLAN EN LA ESC.N.1075 DEL 22 DE MAYO DE 1.989 NOTARIA 3A.DE PALMIRA, SEGUN DECRETO N.1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.”

En cuanto a sus asientos registrales, tiene un total de siete (07) anotaciones, en las cuales se establece lo siguiente:

- i) La primera (1) anotación, del 27 de octubre de 1958, registra la Escritura Pública No. 1474 del 30 de septiembre de 1958 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación **“999 COMPRAVENTA MEJORAS”**, de Adelinda Añazco de Añazco, a favor de Laura Guzmán de Añazco, sin registros de identificación.
- ii) La segunda (2) anotación, del 09 de junio de 1989, registra la Escritura Pública No. 1075 del 22 de mayo de 1989 de la Notaría Tercera de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación **“999 ADJUDICACIONES SUCESION MEJORAS”**, de Laura Guzmán de Añazco, a favor de Leonilde Añazco Guzmán, sin registros de identificación.
- iii) La tercera (3) anotación, del 15 de diciembre de 2011, registra la Escritura Pública No. 2433 del 06 de diciembre de 2011 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación **“0601 ADJUDICACION SUCESION DERECHOS Y ACCIONES EN MEJORAS”**, de Francisco Castellanos Parra, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.389.597 y Leonilde Añazco Guzmán, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.674.007, a favor de Fredy Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.304.404; Lacides Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.710.167; Leonilde Castellanos Añazco, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.177.525; Disney Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.311.889; Efraín Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.427.336; y Ferlayn Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.326.461.
- iv) La cuarta (4) anotación, del 18 de mayo de 2012, registra la Escritura Pública No. 1086 del 10 de mayo de 2012 de la Notaría Primera de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación **“0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES EN MEJORAS- DERECHOS DE 2/6 PARTES O SEA 33,33%”**, de Leonilde Castellanos Añazco, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.177.525 y Efraín Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.427.336, a favor de Lacides Castellanos

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.710.167.

- v) La quinta (5) anotación, del 22 de agosto de 2012, registra la Escritura Pública No. 1921 del 10 de agosto de 2012 de la Notaría Primera de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación **“0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES EN MEJORAS.DERECHOS EQUIVALENTES A 1/6 PARTE O SEA 16.66% EN COMUN Y PROINDIVISO.”**, de Disney Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.311.889, a favor de Lacides Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.710.167.
- vi) La sexta (6) anotación, del 20 de septiembre de 2013, registra la Escritura Pública No. 2631 del 12 de septiembre de 2013 de la Notaría Primera de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación **“0616 COMPRAVENTA MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE REGISTRAL DERECHO DEL 16.66%”**, de Fredy Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.304.404, a favor de Lacides Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.710.167.
- vii) La séptima (7) y última anotación, del 10 de abril de 2015, registra la Escritura Pública No. 779 del 01 de abril de 2015 de la Notaría Primera de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación **“0616 COMPRAVENTA MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE REGISTRAL DERECHOS DEL 16.66% QUE ADQUIRIO MEDIANTE ESC.2433 DE 06-12-2011 NOT.2 PAL.”**, de Ferlayn Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.326.461, a favor de Lacides Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.710.167.

En virtud del análisis del citado folio inmobiliario, se evidenció la existencia como antecedente registral más antiguo la Escritura Pública No. 1289 del 29 de agosto de 1958 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, mencionada en su parte complementaria. Posteriormente, se evidencia el registro de la Escritura Pública No. 1474 del 30 de septiembre de 1958 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, enunciada en su primera anotación. Asimismo, se enuncia en la parte cabida y linderos la Escritura Pública No. 1075 del 22 de mayo de 1989 de la Notaría Tercera de Palmira, Valle del Cauca, dichos títulos podrían relacionar datos que permitan obtener información relacionada con posibles cadenas traslaticias de dominio, cuyo análisis se realizó en el Informe Técnico Jurídico – ITJ de fecha 31 de marzo de 2025, dentro de las actuaciones administrativas surtidas para el presente asunto.

• ESTUDIO DE TÍTULOS.

En línea con lo expuesto, se procederá a realizar el respectivo análisis de fondo, sobre el título más antiguo, esto es, la Escritura Pública No. 1289 del 29 de agosto de 1958 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, mediante el cual se analizará posibles relaciones de transferencia de derechos reales de dominio completo, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, de la siguiente manera:

- ✓ **Escritura Pública No. 1289 del 29 de agosto de 1958 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca.**

El presente instrumento público se registra en la parte complementaria del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **378-60174** y da cuenta de la protocolización de una compraventa del señor Guillermo Añasco, a su hermana Adelina Añasco de Añasco.

En apartes de la referida escritura se lee lo siguiente:

“(…) compareció el señor GUILLERMO AÑASCO (...), y expuso: Que por medio del presente público instrumento da en venta real y en perpetua enajenación en favor de la señora Adelina Añasco de Añasco, su hermana legítima el derecho de dominio, propiedad y posesión que el exponente tiene sobre unas mejoras en terrenos baldíos de la Nación, ubicadas en el sitio de Tenjo, jurisdicción de “La Zapata”, Municipio de Palmira, (...) de una extensión superficial de cinco plazas y media (51/ 2pzs) más o menos y comprendidas por los siguiente linderos: (...); Hubo el exponente las mejoras que vende por compra hecha a Débora Morales, según documento privado, fechado en

*"Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **"SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA"**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca"*

esta ciudad el 28 de junio de 1941 (...). (subrayado fuera del texto original).

Del análisis de la presente escritura se evidencia que el señor Guillermo Añascos, da en venta su derecho de posesión ejercido respecto de unas mejoras ubicadas en terrenos baldíos de la Nación, en el municipio de Palmira, Valle del Cauca. Asimismo, aduce que las mejoras fueron adquiridas por compraventa a la señora Débora Morales, a través de un documento privado suscrito con fecha del 28 de junio de 1941.

- ✓ **Escritura Pública No. 1075 del 22 de mayo de 1989 de la Notaría Tercero de Palmira, Valle del Cauca.**

El presente instrumento público se registra en la parte de cabidad y linderos, y en su segunda (2) anotación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **378-60174**, y da cuenta de la protocolización de un trabajo de partición y adjudicación de una sucesión intestada de los causantes Guillermo Añasco Anarcona y Laura Guzmán de Añasco.

En apartes de la referida escritura se lee lo siguiente:

"compareció el Doctor WILLIAM LOAIZA RUIZ (...) en calidad de apoderado de la señora LEONILDE AÑASCO GUZMAN, dentro del proceso de sucesión intestada de los causantes GUILLERMO AÑASCO ANARCONA y LAURA GUZMAN DE AÑASCO, eleva a escritura pública el trabajo de partición y adjudicación de bienes efectuado dentro de la citada sucesión, (...) la relación de bienes e inventarios de los causantes de la referencia, como sigue: ACTIVOS PARTIDA UNICA. Un lote de terreno con sus respectivas mejoras, ubicado en el corregimiento de la Zapata, Municipio de Palmira, (...), de una cabida superficial aproximada de CINCO Y MEDIA (5 y 1/2) plaza, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: Con el río Nima y predio de Juan Higuítas, Sur: con predio y mejoras que fueron de Guillermo Añasco, hoy Teófilo Hoyos, Oriente: con predio y mejoras de Ramiro Añasco y quebrada Rin Rin, Occidente: con predio y mejoras de Teófilo Hoyos. Su cabida equivale aproximadamente a 3 Has 5.200 M2. Este inmueble fue adquirido por la causante LAURA GUZMAN DE AÑASCO, (...) a la señora ADELINA AÑASCO DE AÑASCO, mediante escritura pública No. 1474 de septiembre 30 de 1958, corrida en la Notaría Segunda del Círculo de Palmira, registrada el día 27 de octubre de 1958, en el Libro No. 01, Pagina No. 1433, con la matrícula inmobiliaria No. 2043 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, conocido con el nombre de "VILLA LAURA", antes denominada "CAFÉ LINDO". (subrayado fuera del texto original)

Respecto del análisis de la precitada Escritura Pública, se tiene que, se realiza la compraventa sobre los derechos sucesorales de la partición y adjudicación en la sucesión intestada de Guillermo Añasco Anarcona y Laura Guzmán de Añasco, respecto de un lote de terreno con sus mejoras, denominado "VILLA LAURA", inmueble adquirido por la causante, mediante la Escritura Pública No. 1474 de septiembre de 30 de 1958, de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca.

En ese orden de ideas, las escrituras analizadas, corresponden a actos jurídicos realizados en falsa tradición, por lo tanto, no corresponden a un justo título que tengan la calidad de ser traslaticios del dominio, es decir, no cumplen con los preceptos del artículo 48 de ley 160 de 1994, que establece en el inciso tercero como requisito para acreditar la naturaleza privada de los predios, lo siguiente:

"(...) A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria (...)"

Dicho en otros términos, en relación con la segunda manera de probar la propiedad privada, a la luz del precitado artículo 48 de la Ley 160 de 1994, es preciso indicar que con la información disponible, esta no se logra acreditar, ya que la transferencia de derecho de dominio incompleto o sin antecedente registral, así como 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 transcripción 06 del parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, "Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

Públicos y se dictan otras disposiciones”, no constituyen transferencia de dominio y por tanto no tienen alcance para establecer cadenas de tradiciones de las exigidas en la normatividad vigente. En otras palabras, tales actos no tienen la eficacia de formalizar el dominio de derechos reales completo como es el correspondiente a la propiedad, así los actos o contratos se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matricula inmobiliaria.

En virtud de lo expuesto, se considera pertinente continuar con el estudio del predio para determinar su naturaleza jurídica, ya que, la información disponible no ha permitido establecer con certeza la existencia de un derecho real de dominio consolidado a favor de alguna persona natural o jurídica, ni se han identificado títulos originarios expedidos por el Estado que mantengan eficacia legal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994. Por lo tanto, se extenderá el análisis a los predios colindantes para determinar posibles relaciones con el fundo analizado. En consecuencia, se recomienda dar continuidad con el Procedimiento Único, conforme al artículo 32 del reglamento operativo establecido en la Resolución ANT No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, respecto al predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**.

- **REVISIÓN Y/O ESTUDIO DE PREDIOS COLINDANTES**

De acuerdo con el estudio realizado respecto del predio objeto de análisis se observan las siguientes colindancias:

- ✓ **Por el extremo NORTE:**

1. Colinda con el predio denominado **“LA SIBILINA”**, sin identificación de FMI. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-00-0006-0154-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 0370 m2 y su titular catastral es el señor Miguel Antonio Gómez. Aunado a lo anterior, no se ampliará el análisis sobre el predio, dado que carece de antecedentes registrales.
2. Colinda con el predio denominado **“TENJO BLANCA NIEVES”**, registrado con el FMI No. 378-20662, su estado es ACTIVO, predio rural, sin FMI matriz, refiere FMI derivada No. 378-25966. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-00-0006-0009-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 2611 m2 y su titular catastral es el señor Jorge Eliecer Garzón Morales, identificado con cédula ciudadanía No. 66.264.741, no refiere complementación y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: **“UNA MEJORA AGRICOLA CON CULTIVOS DE PASTO DENOMINADO KIKUYO, RASTROJO Y MONTAÑAS, Y QUEDA ESPECIALMENTE ALINDERADA ASI: ORIENTE, CON MEJORAS DE MARGARITA ROJAS; OCCIDENTE, CON MEJORAS DE FELISA DE ROJAS; NORTE, CON MEJORAS DE FELISA JUAQUI; SUR, CON MEJORAS DE HUGO ROJAS. - CON EXTENSION APROXIMADA DE 50 HAS.- DE FOLIO DE MEJORAS”**. En su primera anotación registra una prenda agraria, mientras que en su segunda anotación registra la Sentencia Judicial No. 215 del 16 de noviembre de 1979, del Juzgado Tercero Civil Municipal de Palmira, Cauca, bajo la especificación **“999 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN MEJORAS”**, de Juan de Dios Garzón Torres, a favor de Blanca Esneda Velásquez de Garzón, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.705.007. En virtud de lo anterior, no se solicitará dicho título, dado que el predio colindante no guarda relación con los nombres de los posibles propietarios del predio objeto de estudio y su área es inferior a la analizada.
3. Colinda con el predio denominado **“LO 2”**, registrado con el FMI No. 378-196132, su estado es ACTIVO, predio rural, su FMI matriz No. 378-174276, no refiere FMI derivadas. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-00-0006-0194-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 0164 m2 y su titular catastral es la señora María Wilma Trujillo Oviedo, identificada con cédula ciudadanía No. 31.883.934, refiere complementación así **“MATRICULA 378-174276: ANOTACION 01 REGISTRADA 11-10-2011 SENTENCIA 033 DEL 23-09-2011 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE PALMIRA DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA A: RONCANCIO AGUIRRE ALVARO.”** y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: **“LOTE NO.2 CON AREA DE 163.63 MTS.2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3192 DE FECHA 07-10-2015 EN NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA**

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

(ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)”. En su primera anotación registra una hipoteca abierta sin límite de cuantía, mientras que en su segunda anotación registra la Escritura Pública No. 3192 del 07 de octubre de 2015, de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación “0918 DIVISION MATERIAL” a favor de Álvaro Aguirre Roncancio, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.265.014. En virtud de lo anterior, no se solicitará dicho título del FMI No. 378-196132, ni de FMI Matriz, dado que el predio colindante no guarda relación con los nombres de los posibles propietarios del predio objeto de estudio y cuya área prescrita es inferior a la analizada.

4. Colinda con el predio denominado **“EL REGALO”**, registrado con el FMI No. 378-166133, su estado es ACTIVO, predio urbano, con FMI matriz No. 378-165935, no refiere FMI derivadas. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-00-0006-0010-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 7921 m2 y su titular catastral es el señor Álvaro Aguirre Roncancio, identificada con cédula ciudadanía No. 16.265.014, refiere parte complementaria así, “(...)SENTENCIA # SIN DEL 12-12-1921 DEL JUZGADO CIVIL DEL CTTO. DE BUGA, REGISTRADA EL 23-02-1922 SUCESION DE MERCEDES MADRIAN DE CABAL, A MERCEDES CABAL MADRIAN.” y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: “ESCRITURA Nro 0787 de fecha 31-03-2010 en NOTARIA PRIMERA de PALMIRA LOTE # 10 MZNA. 25 con area de 57.42 MTS.2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL CONSTRUIDA”. En virtud de lo anterior, no se realiza el correspondiente estudio del predio colindante, ya que su tipo de predio es urbano.
5. Colinda con el predio denominado **“LO 1”**, registrado con el FMI No. 378-196131, su estado es ACTIVO, predio rural, con FMI matriz No. 378-174276, no refiere FMI derivadas. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-00-0006-0193-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 0515 m2 y su titular catastral es la señora María Ruth Trujillo Oviedo, identificada con cédula ciudadanía No. 29.474.819, refiere parte complementaria así “MATRICULA 378-174276: ANOTACION 01 REGISTRADA 11-10-2011 SENTENCIA 033 DEL 23-09-2011 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE PALMIRA DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA A: RONCANCIO AGUIRRE ALVARO.” y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: “LOTE NO.1 CON AREA DE 515.23 MTS.2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3192 DE FECHA 07-10-2015 EN NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA”. En su primera anotación registra una hipoteca abierta sin límite de cuantía, mientras que en su segunda anotación registra la Escritura Pública No. 3192 del 07 de octubre de 2015, de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación “0918 DIVISION MATERIAL” a favor de Álvaro Aguirre Roncancio, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.265.014. En virtud de lo anterior, no se solicitará dicho título del FMI No. 378-196132, ni de FMI Matriz, dado que el predio colindante no guarda relación con los nombres de los posibles propietarios del predio objeto de estudio y cuya área prescrita es inferior a la analizada.
6. Colinda con el predio denominado **“TENJO”**, registrado con el FMI No. 378-174277, su estado es ACTIVO, predio rural, su FMI matriz No. 378-1901, no refiere FMI derivadas. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-00-0006-0183-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 0400 m2 y su titular catastral es el señor Edison Cadamil Oliveros, identificado con cédula ciudadanía No. 94.309.202, no refiere complementación, y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: “SENTENCIA Nro 033 de fecha 23-09-2011 en JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO de PALMIRA BIEN INMUEBLE “BRISAS DEL RIO NIMA con area de 400 M2. CON CASA”. En su primera anotación registra la Sentencia Judicial No. 033 del 23 de septiembre de 2011, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira, Valle del Cauca, a favor de Reinel Garzón Velásquez, identificado de la cédula de ciudadanía No.16.243.843.

Según el análisis FMI matriz No. 378-1901 del FMI No. 378-174277, su estado es CERRADO, sin FMI matriz, refiere dos (2) FMI derivadas Nos. 378-174277 y 378-174276, no refiere complementación, y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: “UN LOTE DE TERRENO QUE MIDE 55.MTS. POR UNOS 170.MTS DE CENTRO O FONDO EN DONDE EXISTE UNA CASA HABITACION Y QUE SE CONOCE ESPECIALMENTE POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE, CON PREIDO DE DIOGENES LOPEZ BELALCAZAR; NORTE, PREDIO NUEVAMENTE DE DIOGENES LOPEZ BELALCAZAR;

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

SUR, LA CARRETERA DEPARTAMENTAL QUE CONDU A LOS TAMBOS, RIO NIMA AL MEDIO Y OCCIDENTE, PREDIO DE BLANCA ESNEDA VELASQUEZ.” En su primera anotación registra la Escritura Pública No. 0300 del 19 de febrero de 1972, de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, a favor de María Moralba Velásquez. En virtud de lo anterior, no se solicitará dicho título, dado que el predio colindante no guarda relación con los nombres de los posibles propietarios del predio objeto de estudio. Asimismo, no se realizará el estudio del FMI Matriz, ya que el título registrado en este corresponde a una sentencia judicial, cuya área prescrita es inferior a la analizada.

7. Colinda con el predio denominado **“TENJO”**, registrado con el FMI No. 378-77992, su estado es ACTIVO, predio rural, su FMI matriz No. 378-36673, no refiere FMI derivadas. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-0006-0105-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 0216 m² y su titular catastral es la señora Marina Londoño Antonio, identificada con cédula ciudadanía No. 38.890.910, refiere parte complementaria así, *“01.- RESOLUCION N. 1731 DEL 27-12-83 INCORA DE POPAYAN REGISTRADA 07-02-84 ADJUDICACION BALDIO DE: INTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA A: LOPEZ BELALCAZAR, DIOGENES.”* y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: *“UN LOTE DE TERRENO QUE MIDE 216,00 METROS 2, ALINDERADO ASI: NORTE EN 12,00 METROS CON PREDIO DE DIOGENES LOPEZ BELALCAZAR, SUR EN 12,00 METROS CARRETERA PUBLICA, ORIENTE EN 18,00 METROS PREDIO QUE SE RESERVA EL VENDEDOR LOPEZ BELALCAZAR, OCCIDENTE EN 18,00 METROS PREDIO DE BLANCA ESNEDA VELASQUEZ”*. En su primera anotación registra la Escritura Pública No. 206 del 03 de febrero de 1993 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, de Diógenes López Belalcázar, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.605.740, a favor Marina Londoño de Antonio.

Según el análisis FMI matriz No. 378-36673 del FMI No. 378-77992, su estado es ACTIVO, sin FMI matriz, refiere FMI derivadas Nos. 378-77992, 378-78100, 378-93572, 378-100435, 378-151448, 378-115566 y 378-146707, no refiere complementación, y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: *“UN LOTE DE TERRENO BALDIO, CON EXTENSION DE 45 HECTAREAS 3.500 METROS 2 (...)”*. En su primera anotación registra la Resolución No. 1731 del 27 de diciembre de 1983, expedida por el INCORA, adjudicación de baldío a favor de Diógenes López Belalcázar, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.605.740. En virtud de lo anterior, se solicitará el título correspondiente a la primera anotación del FMI Matriz, dado que la adjudicación abarcó 45 hectáreas, una superficie superior a la analizada, lo que sugiere que el predio objeto de estudio podría estar comprendido dentro del terreno adjudicado.

8. Colinda con el predio denominado **“TENJO”**, sin identificación de FMI. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-0006-0182-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 0125 m² y su titular catastral es la Nación. Aunado a lo anterior, no se ampliará el análisis sobre el predio, dado que carece de antecedentes registrales.

✓ **Por el extremo ESTE:**

1. Colinda con el predio denominado **“LO”**, registrado con el FMI No. 378-115592, su estado es ACTIVO, predio rural, su FMI matriz No. 378-70461, no refiere FMI derivadas. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-0004-0305-0-00-00-0000, un área de 0 ha + 1000 m² y su titular catastral es el señor Hugo Javier Fajardo Capote, identificado con cédula ciudadanía No. 14.700.038, En su parte complementaria, se hace referencia al título más antiguo, correspondiente a la Sentencia Judicial No. 150 del 23 de noviembre de 1990, emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira, Valle del Cauca, a favor de Jeremías Fajardo Valencia, y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: *“ESCRITURA Nro 46 de fecha 16-01-99 en NOTARIA 1 de PALMIRA UN LOTE DE TERRENO con area de 1.000M2.”* En su primera anotación registra la Escritura Pública No. 46 del 16 de enero de 1999 de la Notaría Primera de Palmira, Valle del Cauca, de Jaime Enrique Fajardo Capote, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.700.019, a favor de Hugo Javier Fajardo Capote, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.700.038.

Según el análisis FMI matriz No. 378- 70461 del FMI No. 378-115592, su estado es

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

ACTIVO, con FMI matriz No. 378-47194, refiere FMI derivada No. 378-115592, refiere parte complementaria así *“SENTENCIA N. 150 DEL 23-11-90- JUZGADO 1. CIVIL DEL CTTO DE PALMIRA, REG. 27-12-90- PRESCRIPCION; A. JEREMIAS FAJARDO VALENCIA.”* y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: *“UN LOTE DE TERRENO CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 2.200 MTS.2., CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA ESC. N. 1563E DE JUNIO 28 DE 1991 DE LA NOTARIA 2A. DE PALMIRA SEGUN DECRETO N. 1711 DE JULIO 6 DE 1984.”* En su primera anotación registra la Escritura Pública No. 1563 del 28 de junio de 1991 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, de Jeremías Fajardo Valencia, a favor de Jaime Enrique Fajardo Capote, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.700.019.

Por último, el análisis FMI matriz No. 378-47194, del FMI matriz No. 378- 70461, su estado es CERRADO, sin FMI matriz, refiere FMI derivadas No. 378-69276, 378-69626, 378-70461 y 378-70465, no refiere complementación y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: *“UN PREDIO RURAL QUE TIENE UNA CABIDA DE 3 PLAZAS O SEAN 1 HA.9200 MTS.2, CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA EST.N. 1330 DEL 26 DE AGOSTO DE 1971, NOTARIA 1A. DE POPAYAN”.* En su primera anotación registra la Escritura Pública No. 65 del 14 de enero de 1959, de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, de Jesús Antonio Vidal S, a favor de Rómulo Hurtado. En virtud de lo anterior, no se solicitarán dichos títulos, dado que ni el predio colindante ni sus FMI Matriz guardan relación con los nombres de los posibles propietarios del predio objeto de estudio, ni con su área, ya que esta es superior a las analizadas.

2. Colinda con el predio denominado **“EL EDEN”**, registrado con el FMI No. 378-21654, su estado es ACTIVO, predio rural, sin FMI matriz y sin FMI derivadas. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-00-0004-0170-0-00-00-0000, un área de 50 ha + 8707 m2 y su titular catastral es el señor Carlos Arturo Vallejo López, identificado con cédula ciudadanía No. 14946961, no refiere complementación y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: *“UNA FINCA CON UNA EXTENSION DE 20 PLAZAS, CON UNA PEQUEVA CASA PARA HABITACION, TODO UBICADO EN LA CORDILLERA CENTRAL ALINDERADO ASI; NORTE CON PROPIEDADES DE RAUL AVASCO, SUR CON PROPIEDADES DE JOSE MARIA SOLARTE Y DEL FIN AVASCO, ORIENTE, PROPIEDAD DE SINFORIANO UNI Y RAUL AVASCO Y OCCIDENTE CON QUEBRADA DEL RIO RIN RIN Y RIO NIMA.”* En su primera anotación registra la Sentencia Judicial No. 21 del 06 de marzo de 1956 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación *“151 ADJUDIC. SUCESION DERECH. DE 5.000 " " 750 " " 2.125 " " 2.125”*, de Toribio Añazco, a favor de Adelinda Añazco V. de Añazco, Marco Tulio Añazco, Raúl Añazco A y Ramiro Añazco. En virtud de lo anterior, se solicitará copia de la sentencia judicial, dado que este predio registra un área superior a la del predio objeto de estudio. Además, en la descripción de cabida y linderos se mencionan referencias que podrían bordear o abarcar dicho predio. Asimismo, se observa similitud en los nombres y apellidos de las posibles personas que han tenido o tienen la tenencia sobre el predio objeto de estudio.

✓ **Por el extremo SUR:**

1. Colinda con el predio denominado **“LAS PALMAS”**, registrado con el FMI No. 378-47532, su estado es ACTIVO, predio rural, con FMI matriz No. 378-44314, no refiere FMI derivadas. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-00-0004-0006-0-00-00-0000, un área de 13 ha + 9872 m2 y su titular catastral es el señor José Heriberto Botina, identificado con cédula ciudadanía No. 16.242.648, no refiere complementación y, en su acápite de cabidad y linderos consigna la siguiente información: *“UN LOTE DE MEJORAS AGRICOLAS, CON CASA PARA HABITACION. LOTE DE TERRENO QUE TIENE UNA CABIDA DE DIEZ HECTAREAS CON DOS MIL CUATRO CIENTOS METROS CUADRADOS (10 HTS. 2.400 MTS.2., O SEA DIEZ Y SEIS PLAZAS (16 PLZ), MAS O MENOS, PLANTADAS EN TERRENOS BALDIOS DE LA NACION. CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA ESCRITURA N. 2115 DEL 7 DE OCTUBRE DE 1.986 NOTARIA 1A. DE PALMIRA, SEGUN DECRETO N. 171 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.”* En su primera anotación registra la Escritura Pública No. 948 del 30 de julio de 1945 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, bajo la especificación *“999 COMPRAVENTA MEJORAS”* de Leopoldo Meneses, a favor Teófilo Hoyos G.

Por último, el análisis FMI matriz No. 378-44314 del FMI matriz No. 378-47532, su estado

*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

es ACTIVO, con FMI matriz No. 378-41644 y FMI derivadas No. 378-47599, 378-47598, 378-47597, 378-47596, 378-47595, 378-47594, 378-47593, 378-47592, 378-47591, 378-47590, 378-47589, 378-47588, 378-47587, (...) 378-47532 (...), el predio es urbano. En su parte complementaria, se hace referencia al título más antiguo, correspondiente a la Sentencia Judicial No. 103 de 29 de noviembre de 1944 del Juzgado Civil del Circuito de Palmira, Valle del Cauca, adjudicación en sucesión de Ambrosina Grajales de Hurtado a Juan Hurtado Grajales, y, en su cabida y linderos, refiere lo siguiente: *“UN LOTE DE TERRENO DE CABIDA SUPERFICIARIA DE 2.870.92 MTS.2.CUYOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESC.N.2082 DE OCTUBRE 29 DE 1985,DE LA NOT.3 DE PALMIRA”*. En la primera anotación registra la Escritura Pública No. 1787 del 28 de julio de 1983 de la Notaría Primera de Cali, Valle del Cauca, bajo la especificación *“501 CONTRATO DE CAVA GLOBO”* de Mercedes Lemos de Montalvo, a favor de Tumaco Central S.A. En virtud de lo anterior, no se realiza el correspondiente estudio del predio colindante, ya que su tipo de predio es urbano.

✓ **Por el extremo OESTE:**

1. Colinda con el predio denominado **“LAS BRISAS”**, sin identificación de FMI. Tiene como Número de Referencia Catastral 76-520-00-02-00-0004-0007-0-00-00-0000, un área de 1 ha + 2648 m² y su titular catastral es la señora Emperatriz Ardila Guitas, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.674.198. Aunado a lo anterior, no se ampliará el análisis sobre el predio, dado que carece de antecedentes registrales

Así entonces, y teniendo en cuenta que hasta este punto no ha sido posible establecer la naturaleza jurídica del predio **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, es necesario extender el análisis de títulos previamente identificados, tales como la Resolución No. 1731 del 27 de diciembre de 1983, INCORA, identificada en el FMI matriz No. 378-36673 del FMI No. 378-77992, asociada al colindante NORTE; la Sentencia Judicial No. 21 del 06 de marzo de 1956 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira, Valle del Cauca, identificada en la primera anotación del FMI No. 378-21654, asociada al colindante ESTE; y, la Escritura Pública No. 948 del 30 de julio de 1945 de la Notaría Segunda de Palmira, Valle del Cauca, identificada en la primera anotación del FMI No. 378-47532, asociada al colindante SUR.

• **REVISIÓN DE OCUPACIÓN O TENENCIA.**

Una vez realizado el análisis del predio objeto de estudio, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **378-60174**, se advierte que la aparente tenencia de la tierra la ejerce el señor Lacides Castellanos Añazco, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.710.167, de conformidad con las anotaciones 4, 5, 6 y 7 del folio objeto de estudio.

6. CONCLUSIONES JURIDICAS

En consideración a que no se logró establecer la existencia de un derecho real de dominio consolidado en cabeza de alguna persona natural o jurídica, ni títulos originarios expedidos por el Estado que no hayan perdido eficacia legal conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se concluye que con la documentación e información obrante en el expediente a la fecha de la suscripción de la presente Resolución, no se tiene certeza sobre la naturaleza jurídica de bien privado o baldío respecto del fundo denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **378-60174** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, Valle del Cauca, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Cauca.

En consecuencia, la Unidad de Gestión Territorial Occidente, en virtud de su competencia y en el cumplimiento de sus funciones misionales, se permite señalar que no existe una certeza establecida en relación con la naturaleza jurídica de la propiedad del terreno objeto de estudio, atendiendo a que tras la revisión y el análisis de los documentos recolectados, no se logra llegar a una conclusión que determine de manera precisa la naturaleza jurídica de la propiedad ya sea baldía o privada, siendo pertinente continuar el Procedimiento Único de la Clarificación de la Propiedad, de que trata el Decreto Ley 902 de 2017.

En mérito de lo expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Unidad de Gestión



*“Por medio de la cual se ordena EL INICIO y LA APERTURA del Procedimiento Único trata el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca”*

Territorial Occidente de la ANT,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: DAR INICIO y APERTURA al Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad, respecto del predio denominado **“SIN DIRECCIÓN. VILLA LAURA”**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174, ubicado en el municipio de Palmira, departamento de Valle del Cauca, con fundamento en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente resolución a los interesados, así como a los presuntos titulares de derechos reales principales, o a su representante o apoderado, previa presentación del poder, en los términos del artículo 67 y siguientes del CPACA, en concordancia con el inciso segundo del artículo 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTICULO TERCERO: COMUNICAR el presente acto administrativo a la Procuradora 21 Judicial II Ambiental, Minero Energético y Agraria de Valle del Cauca, para que si lo estima procedente se constituya en parte, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Decreto Ley 902 del 2017 y sus normas reglamentarias, numeral 8, artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 de 12 de abril de 2023.

ARTICULO CUARTO: COMUNICAR la presente resolución al Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira, Valle del Cauca

ARTÍCULO QUINTO: PUBLICAR la parte resolutive del presente acto administrativo, en la página electrónica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT- y de la Alcaldía Municipal en donde se encuentra ubicado el predio (**Palmira, Valle del Cauca**) o en su cartelera oficial, 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, de conformidad con lo señalado en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y en los términos señalados en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTICULO SEXTO: ORDENAR LA INSCRIPCIÓN y/o REGISTRO de la presente resolución en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-60174 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, Valle del Cauca, para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, conforme al numeral 9, artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 de 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO SÉPTIMO: CORRER traslado del expediente por el término de diez (10) días hábiles, a partir de las notificaciones y comunicaciones, para que las partes y los terceros interesados puedan aportar o solicitar las pruebas que consideren necesarias, conforme lo dispuesto en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y el numeral 10 del artículo 33 de la Resolución ANT No. 20230010000036 de 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Decreto Ley 902 de 2017 y el párrafo del artículo 32 del Anexo Técnico de la Resolución ANT No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023

Dada en la ciudad de Popayán, Cauca., el 2025-03-31

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

DIANA PATRICIA HERRERA VELÁSQUEZ
Coordinadora Unidad de Gestión Territorial Occidente
Experto código G3 grado 05

Proyectó: Jessica Alexandra Yacumal Camacho – Sustanciadora Jurídica - Contratista UGT Occidente.
Revisó: Luisa Fernanda Bossa Gómez – Revisora Jurídica - Contratista UGT Occidente.
Aprobó: Diana Burbano Muñoz – Líder PAGJ UGT Occidente - Contratista UGT Occidente.

3qF5-2ysY-jtLI-gNPrv-U279NK

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.