



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

RESOLUCIÓN No. 202431004701246 del 2024-06-29

“Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017”

EL SUBDIRECTOR DE SEGURIDAD JURÍDICA

En ejercicio de las facultades legales otorgadas por el Decreto Ley 2363 del 7 de diciembre 2015, el Decreto Ley 902 del 29 de mayo de 2017, el artículo 1 de la Resolución 20231030014576 de 17 de febrero 2023, la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, y la Resolución 202461002401536 del 14 de marzo de 2024.

CONSIDERANDO

1. COMPETENCIA Y FUNDAMENTO JURÍDICO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y SEGURIDAD JURÍDICA

Que el artículo 3 del Decreto Ley 2363 del 2015, estableció que: *“La Agencia Nacional de Tierras, como máxima autoridad de las tierras de la Nación, tendrá por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación”.*

Que el numeral 22 del artículo 4 del Decreto Ley 2363 de 2015, dispuso que es función de la Agencia Nacional de Tierras: *“Gestionar y financiar de forma progresiva la formalización de tierras de naturaleza privada a los trabajadores agrarios y pobladores rurales de escasos recursos en los términos señalados en el artículo 103 de la Ley 1753 de 2015”.*

Que el Artículo 35 del Decreto Ley 2363 de 2015 determinó que: *“La Agencia Nacional de Tierras asumirá, a partir del primero (1o) de enero de 2016, la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad Rural (Resolución 0452 de 2012, modificada por la 181 de 2013), actualmente a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual se adelantarán las operaciones presupuestales y contractuales necesarias (...)”*

Que el Decreto Ley 902 de 2017, en su artículo 36, le otorgó la facultad a la Agencia Nacional de Tierras de declarar mediante acto administrativo motivado, previo cumplimiento de los requisitos legales, la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición en favor de quienes ejerzan posesión sobre inmuebles rurales de naturaleza privada, siempre y cuando en el marco del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad no se presente oposición de quien alegue tener un derecho real sobre el predio correspondiente, o quien demuestre sumariamente tener derecho de otra naturaleza sobre el predio reclamado.

Que el artículo 1 de la Resolución 20231030014576 de 17 de febrero 2023, asignó la función de emitir los actos administrativos de titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición, conforme lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del Decreto Ley 902 de 2017, a la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras.

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

2. INGRESO AL REGISTRO DE SUJETOS DE ORDENAMIENTO – RESO PARA EFECTOS DE FORMALIZACIÓN

El artículo 11 del Decreto Ley 902 del 2017 creó el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO) *"(...) como una herramienta administrada por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, que consigna públicamente a todos los sujetos del presente Decreto Ley. El RESO constituirá un instrumento de planeación y de ejecución gradual de la política pública, bajo el principio de reserva de lo posible, a fin de que el acceso y la formalización de tierras se adelanten de manera progresiva."*

En tal sentido, el artículo 5, numeral 1 del anexo técnico del reglamento operativo adoptado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, señala que EL RESO, respecto del trámite de la formalización de la propiedad privada, consiste en lo siguiente: *"1. Adjudicación y formalización (titulación). Comprende la relación de personas que se vinculan a los programas de acceso a tierras en cualquiera de las modalidades de reconocimiento de derechos y los correspondientes a la formalización de la propiedad privada."*

A su turno, el artículo 6 del anexo técnico del reglamento operativo adoptado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, señala:

Artículo 6. Ingreso. *La inclusión En el RESO podrá generarse, de oficio, de conformidad con la información de repose en las bases de datos, expedientes y demás documentos disponibles: o a solicitud de parte, a través de la herramienta tecnológica dispuesta por al ANT para recibir las solicitudes.*

Parágrafo: *Los protocolos técnicos necesarios para la realización de cruces de información y para el mantenimiento del sistema que soporta el RESO estarán a cargo del al Subdirección de Sistemas de la Información, que en su administrador.*

En tal sentido, la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras allego la Resolución No. 202322008168716 de 14 de Noviembre de 2023, mediante el cual remite la valoración y calificación de la solicitud de inscripción de LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7630032 de Santa Marta. Allí concluye, de manera objetiva y razonable, que es sujeto de ordenamiento en la categoría de ASPIRANTE DE FORMALIZACION A TITULO GRATUITO.

3. ANTECEDENTES

3.1. LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7630032 de Santa Marta, presentó solicitud de formalización No. 0211095, con número de expediente 202122010699824269E, sobre el inmueble rural denominado "El Triunfo", con un área aproximada de 26 ha + 3081 m2, ubicado en la vereda Conejo, del municipio de Fonseca, departamento de Guajira, identificado registralmente como "El Recuerdo" y catastralmente denominado como "El Recuerdo", con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 214-5913, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar - Guajira, y número predial 442790002000000090046000000000.

3.2. Respecto del predio objeto de la solicitud se elaboró el Informe Técnico Jurídico - ITJ por parte del Programa de Formalización de la Propiedad Privada, de fecha 28 de enero de 2024.

3.3. En el marco de lo establecido en el acto de inicio No. 202431000008789 del 16 de febrero de 2024, se adelantaron las siguientes actuaciones de notificación, comunicación y publicación, en las siguientes fechas:

- Notificación al solicitante: 11 de marzo de 2024.
- Notificación al titular de derecho registrado en FMI: 05 de junio de 2024.

RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 3

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

- Comunicación al Ministerio Público: 23 de febrero de 2024.
- Publicación en emisora: 20 de mayo de 2024.
- Publicación en la página electrónica de la Agencia Nacional de Tierras: 22 de febrero de 2024.
- Publicación parte resolutive en medio masivo de comunicación municipal: 23 de febrero de 2024.
- Solicitud de registro de la resolución de inicio: 08 de abril 2024.
- Constancia Termino de Traslado: 20 de junio de 2024.

3.4. Verificación Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF).

- 3.4.1.** Se realizó el análisis espacial y cruce capas, referente a las solicitudes de ingreso al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF), evidenciándose que sobre el predio objeto de formalización no cursa solicitud a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (UAEGRTD).
- 3.4.2.** De igual forma, se realizó la verificación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 214-5913, mediante consulta Ventanilla Única de Registro (VUR), en la que no se encontró anotación de inscripción en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA).
- 3.4.3.** Así mismo, mediante oficio No. 202431005900591 del 27 de febrero de 2024, la Subdirección de Seguridad Jurídica solicitó a la UAEGRTD – Dirección Jurídica de Restitución, informe si el predio objeto de estudio se encuentra en trámite o con decisión respecto del ingreso en el RTDAF o un procedimiento asociado al RUPTA. Que la UAEGRTD. Que la UAEGRTD, a la fecha no ha brindado respuesta al oficio anteriormente mencionado.

3.5. Conforme a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 36 de la Resolución No.20230010000036 del 12 de abril de 2023, se prescindió del periodo probatorio y se tuvieron en cuenta las pruebas recaudadas previamente por la ANT, durante la fase de implementación del Plan de Ordenamiento Social de Propiedad Rural, las fuentes secundarias y las aportadas por el solicitante.

3.6. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 72 del Decreto Ley 902 de 2017, se citó a las partes, personas interesadas y en general a la comunidad a la audiencia pública de exposición de resultados la cual se llevó a cabo el día 19 de marzo de 2024, sin que se presentara ninguna oposición dentro del procedimiento de formalización.

3.7. Efectuada la consulta el 25 de junio de 2024, a través del sistema interno de radicación documental oficial ante la ANT, se constató que no se encuentran radicadas oposiciones al momento de la expedición del presente acto administrativo.

4. ANÁLISIS DEL CASO

4.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO

El artículo 48 de la Ley 160 de 1994 indica que la propiedad privada se acredita de dos formas, la primera, con un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal y, la segunda, mediante títulos, debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor al término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, esto es, 20 años contados a partir de la vigencia de la referida norma (5 de agosto de 1974).

Para el caso particular se evidencia que el predio objeto del procedimiento se encuentra

RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 4

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 214-5913, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar - La Guajira, el cual fue abierto el día 21 de abril de 1986. El estado del folio es activo, de tipo rural, registra inscritas tres (04) anotaciones, no registra folio matriz, no registra folios derivados y no registra comentarios en su complementación.

Del análisis del citado folio, se logra determinar que en la anotación No. 01 de fecha 21 de abril de 1986, se registra la Resolución de adjudicación de baldíos No. 0621 del 16 de junio de 1982, del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, en favor de Luis Narciso Díaz Gil, calificada con el código registral 170.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que existe un título originario expedido por el Estado que no ha perdido su eficacia legal, con lo que se configura la primera regla para la acreditación de la propiedad y, por ende, la naturaleza jurídica del presente predio es privada.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES Y/O GRAVÁMENES

Se evidencia en la anotación No. 03 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 214-5913, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar - La Guajira, un embargo con título hipotecario, ordenado por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Juan del Cesar, mediante oficio 1081 del 02 de diciembre de 1991, acto registrado el 11 de diciembre de 1991, el cual se encuentra vigente.

Mediante oficio con radicado 202431002592981 del 17 de enero de 2024, se solicitó información sobre el referido proceso al Juzgado Promiscuo del Circuito de San Juan del Cesar. El despacho mediante oficio con radicado 202462001322272 del 31 de enero de 2024, respondió en los siguientes términos:

"El proceso antes referenciado fue declarado terminado mediante auto de fecha 15 de mayo de 1997, y se ordenó el levantamiento de las medidas cautelares; sin embargo, no obra dentro del expediente el oficio dando cumplimiento a dicha orden; asimismo, se ordenó su archivo."

Dado que la medida cautelar es del 11 de diciembre de 1991, se aplicará el artículo 64 de la Ley 1579 de 2012, relativo a la caducidad de inscripciones de las medidas cautelares y contribuciones especiales:

*"Las inscripciones de las medidas cautelares tienen una vigencia de diez (10) años contados a partir de su registro. Salvo que antes de su vencimiento la autoridad judicial o administrativa que la decretó solicite la renovación de la inscripción, con la cual tendrá una nueva vigencia de cinco (5) años, prorrogables por igual período hasta por dos veces (...) PARÁGRAFO. El término de diez (10) años a que se refiere este artículo se empieza a contar a partir de la vigencia de esta ley, para las medidas cautelares registradas antes de la expedición del presente estatuto."*¹

Ahora bien, en este punto, resulta importante traer a colación lo dispuesto por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, en Sentencia del 29 de junio de 1997, respecto de la usucapión de bienes embargados, tema sobre el cual el Alto Tribunal puntualizó:

¹ Ley 1579 de 2012 (Octubre 1°); "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones"; CAPÍTULO XIV. Cancelaciones en el Registro; Artículo 64. Caducidad de inscripciones de las medidas cautelares y contribuciones especiales.

RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 5

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

"1. Conforme con el artículo 2518 del Código Civil, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano [...] surge el interrogante acerca de que quiso el legislador al indicar que los bienes estén en el comercio humano, y si los bienes sobre los cuales pesa una medida de embargo se encuentran o no en el comercio humano, por cuanto conforme al concepto de embargo, se trata de un acto judicial o administrativo sustentado en una norma de derecho que coloca un bien específico perteneciente a una persona determinada fuera del comercio. Los bienes a los cuales hizo referencia don Andrés Bello en el artículo 2519 del Código Civil, en el sentido de no ser adquiridos por usucapión por no estar en el comercio humano, no son los embargados por decreto judicial, sino aquellos que por su naturaleza o por destinación no están en el tráfico jurídico de los particulares, tales como los de uso público, los fiscales, los baldíos, los ríos y aguas que corren por cauces naturales (C.C. arts. 674, 675 y 677), precisamente porque de ellos no se está frente a derechos reales o patrimoniales de carácter privado"² (Subrayado fuera de texto)

Conforme la anterior aclaración, el artículo 34 de la mencionada Ley, establece los efectos del embargo en los siguientes términos:

"Artículo 34. Efectos del embargo: El registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente el interesado presentará a la oficina de registro la certificación del juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

Parágrafo. - Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de folios de matrícula inmobiliaria cuando estén inscritos embargos, prohibiciones judiciales o actos administrativos que sacan el bien del comercio." Negritas y Subrayas fuera del texto.³ (Destacado propio)

Así las cosas, son aquellos bienes considerados como imprescriptibles, inembargables e inalienables, los que en definitiva, no pueden ser objeto del presente trámite, no así, los bienes afectados con una medida de embargo.

Aunado a lo anterior, vale la pena además, exponer lo manifestado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, en cuanto a la concepción de "enajenación" bajo los siguientes términos:

² Sentencia de 23 de abril de 1997, del Tribunal Superior de Bogotá, M.P. FERREIRA VARGAS Jorge Eduardo, citado por BEJARANO GUZMÁN, Ramiro. Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Novena Edición. Bogotá D.C. Editorial Temis. 2019.

³ Ley 1579 de 2012 (Octubre 1°); "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones"; CAPÍTULO VI Registro de medidas judiciales y administrativas; Artículo 34. Efectos del embargo.

RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 6

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

"En términos jurídicos "enajenación" significa "La transmisión de la propiedad de una cosa, a cambio de otra (como en la compraventa y en la permuta) o gratuitamente (como en la donación y el préstamo sin interés. Igualmente, para la doctrina la palabra enajenación en su sentido natural indica la transmisión de cualquier derecho patrimonial de una cabeza a otra, por lo que constituye una adquisición derivada por acto entre vivos del contenido total o parcial de un derecho."⁴ (Destacado propio)

Conforme lo transcrito, los efectos derivados de una medida cautelar, solo aplican para aquellos actos jurídicos celebrados entre vivos, en los que se transfiere la propiedad de un bien.

Por todo lo expuesto, se solicitará a la Registrador de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar la correspondiente **CANCELACIÓN** del registro de la medida cautelar señalada, conforme a las normas transcritas.

Ahora bien, se evidencia en la anotación No. 02 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 214-5913, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar - La Guajira, un gravamen de hipoteca constituida por Luis Narciso Díaz Gil mediante escritura 151 del 17 de mayo de 1988, a favor del Banco Cafetero, acto registrado el día 17 de junio de 1988, la cual a la fecha se encuentra vigente.

Teniendo en cuenta que en el año 2005 Banco Cafetero S.A., dio origen Granbanco S.A. y que a finales del año 2006 el Banco Davivienda S.A. adquirió el Banco Granbanco S.A, mediante oficio con radicado 202431006817981 del 15 de mayo de 2024, se comunicó el presente acto administrativo al acreedor hipotecario informándole que tenía la posibilidad de hacerse parte dentro del proceso en caso de tener oposición alguna, o para mostrar su no interés en él mismo.

El Banco Davivienda S.A., respondió mediante oficios con radicado 202462004214052 del 07 de junio de 2024 y 202462004310542 del 12 de junio de 2024, sin embargo, no suministró información alguna sobre el referido gravamen, así como como tampoco manifestó su intención de hacerse parte en el procedimiento adelantado, ni de formular oposición alguna al trámite de formalización en curso.

Así mismo se notificó a Pablo Muñoz Gómez, liquidador del Banco Cafetero SA; notificación que se surtió por aviso el día 05 de junio de 2024, conforme a los soportes que reposan en el expediente del caso, sin que el notificado manifestara intención de hacerse parte en el procedimiento, ni de formular oposición al trámite adelantado

Adicionalmente y con base en lo anterior y en aras de garantizar el debido proceso que le asiste al acreedor hipotecario Banco Davivienda S.A del presente caso y de conformidad con lo anterior, la ANT de conformidad con lo establecido en el Artículo 70 del decreto Ley 902 de 2017 y el Artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, procedió a comunicar a aquellos terceros afectados con la actuación administrativa, la cual fue publicada en la página web de la entidad como consta en el expediente, término durante el cual el acreedor hipotecario Banco Davivienda S.A ni ningún otro tercero manifestaron interés en hacerse parte dentro del procedimiento único administrativo.

⁴ Sentencia de 06 de febrero de 2006, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado. C.P. ORTIZ BARBOSA, María Inés.

RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 7

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

Ahora bien, las causales establecidas por la Ley, en los incisos 2° y 3° del Artículo 2457 del Código Civil Colombiano, nos permiten inferir que la hipoteca puede ser cancelada por manifestación expresa del acreedor, o extinguida por el cumplimiento del plazo, la condición resolutoria o la llegada de la fecha hasta que fue constituida, es decir, que este tipo de gravamen, por regla general, no tiene una duración indeterminada, por el contrario, su vigencia se encuentra supeditada a la duración de la obligación principal.

En tal sentido, es importante reiterar que la hipoteca es considerada como un contrato accesorio, que origina un derecho real persecutorio y preferente para el acreedor, el cual, se encuentra sometido a dos solemnidades contempladas en los artículos 2434 y 2435 del Código Civil, que expresan lo siguiente:

"Artículo 2434 Solemnidad del Contrato. La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que accede.

Artículo 2435 Obligatoriedad de Registrar la Hipoteca y Efecto de No Hacerlo. La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción."⁵

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha considerado sobre las causales de extinción de la hipoteca, lo siguiente:

"III. 1.- Los referidos motivos están contemplados, en principio, en los incisos 2° y 3° del citado artículo 2457:

- a) *Se extingue la hipoteca "...por la resolución del derecho del que la constituyó..." (Inc. 2o, art. 2457). Es claro que esta resolución se refiere al derecho sobre el bien hipotecado, entre otras cosas porque eso es lo que dice el artículo 2441: "El que solo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible, no se entiende hipotecaria sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto el derecho; aunque así no lo exprese.- Si el derecho está sujeto a una condición resolutoria, tendrá tugar lo dispuesto en el artículo 1548". Cabe decir, entonces, que la precariedad que afecta al derecho que se tiene sobre el bien gravado con la hipoteca, se comunica a esta.*
- b) *b) También se extingue "... por el evento de la condición resolutoria..." (ib.). Aquí, como es evidente, ya no se está ante la resolubilidad del derecho de propiedad o de usufructo -únicos posibles de ser hipotecados, a términos del artículo 2443- sino de la hipoteca misma, la cual puede quedar sujeta por las partes a dicha clase de condición, acorde con lo prescrito en el inciso 1° del artículo 2438: "La hipoteca podrá otorgarse bajo cualquiera condición, y desde o hasta cierto día..."*
- c) *c) Del mismo modo, en desarrollo del principio legal inmediatamente transcrito, "la llegada del día" hasta el cual la hipoteca se constituyó es causal de extinción de la hipoteca, con arreglo a la parte final del citado inciso 2° del artículo 2457.*
- d) *d) Conforme al inciso 3° del precepto acabado de mencionar, se extingue la hipoteca "por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva". Debe tenerse presente que este específico motivo de extinción de la hipoteca resulta ser distinto del supuesto en que, cumplida la obligación principal, el deudor, o, en general, el dueño del bien gravado con la hipoteca, tiene derecho a que la misma se le cancele. Aquí es el acreedor quien, por su propia iniciativa, decide*

⁵ Código Civil Colombiano. TITULO XXXVII. De la hipoteca; Artículo 2434.Solemnidad del Contrato; Artículo 2435. Obligatoriedad de Registrar la Hipoteca y Efecto de No Hacerlo.

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

cancelarla."⁶

Así las cosas, cuando prospera la aplicación de la prescripción adquisitiva como modo originario de adquirir el dominio, implica la extinción del derecho que le asistía al acreedor de perseguir bien hipotecado, toda vez que, si el propietario y deudor de la cosa pierde el dominio de la misma por la aplicación de esta figura, automáticamente extinguirá la garantía constituida sobre el inmueble.

Por todo lo expuesto, se solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar – Guajira la correspondiente CANCELACIÓN del registro del gravamen señalado, conforme a las normas transcritas.

4.3. Ruta de formalización acreditada en el caso

LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7630032 de Santa Marta, ha ejercido de forma pública, pacífica e ininterrumpida la posesión del predio rural denominado "El Triunfo", Así las cosas, la posesión se acredita de la siguiente manera:

- Declaración de testigo de fecha 12 de agosto de 2021, del señor Juan Francisco Contreras, identificado con cédula de ciudadanía 5170473, mediante testimonio, señaló a las preguntas: ¿Reconoce al solicitante como propietario del predio? Respondió: "Sí". ¿Cuánto tiempo lleva de posesión el señor LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO? Respondió: "Hace aproximadamente como 45 a 50 años". ¿Sabe usted cómo el solicitante adquirió el predio? Respondió: "Si, ese predio era de su papá, el señor Luis Díaz Gil, y él se lo dejó a su hijo el señor Luis Eduardo". ¿Sabe usted para que esta destinado o que explotación económica se efectúa en el predio? Respondió: "Para un uso agrícola".
- Declaración de testigo de fecha 12 de agosto de 2021, del señor de José Andrés Año Rojas, identificado con cédula de ciudadanía 5160053, mediante testimonio, señaló a las preguntas: ¿Reconoce al solicitante como propietario del predio? Respondió: "Sí". ¿Cuánto tiempo lleva de posesión el señor LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO? Respondió: "Hace aproximadamente como 50 años". ¿Sabe usted cómo el solicitante adquirió el predio? Respondió: "Si, era una herencia de su papá, el señor Luis Díaz Gil". ¿Sabe usted para que esta destinado o que explotación económica se efectúa en el predio? Respondió: "Si una explotación agrícola".

De conformidad con los medios de prueba anteriormente analizados, LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7630032 de Santa Marta, ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio por el término superior a 10 años, desde el año 1994, cuya destinación ha sido para actividades agrícolas.

Así mismo, análisis de la consulta efectuada en la Ventanilla Única de Consulta de la Superintendencia de Notariado y Registro, el día 23 de noviembre de 2023, se concluye que el titular de derecho de dominio registrado es Luis Narciso Díaz Gil.

Conforme a lo expuesto, Luis Narciso Díaz Gil, titular del derecho de dominio registrado, del predio denominado El Triunfo, no ha ejercido los derechos derivados del mismo, en tanto está probado en el trámite que LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, ha detentado la posesión del predio con ánimo de señor y dueño por el término superior a 10 años, sin que el titular u otra persona se haya acreditado en curso del trámite como dueño.

⁶ Sentencia de 01 de septiembre de 1995, Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil M.P. MARTÍN NARANJO, Héctor.

RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 9

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

Según lo señalado en el artículo 762 y el 2512 del código civil, el hecho de la posesión y la ausencia del ejercicio del uso y el goce del bien inmueble por parte del titular del derecho de dominio, por un término superior a 10 años, opera el fenómeno de la prescripción alegada por LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, quien ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble por el término de legal.

4.4. Sobre la verificación de posible oposición alrededor de los linderos del predio.

Se verifica que en el expediente del presente trámite obra el acta de colindancia del 13 de septiembre de 2021, suscrita por Víctor Carrillo Cuello, identificado con cédula de ciudadanía No. 5170408 y Gonzalo A Fernández, identificado con cédula de ciudadanía No. 5160095, quienes asistieron al procedimiento realizado y manifestaron conformidad con los linderos del predio consignados en el documento referido.

4.5. Linderos predio a formalizar

El predio denominado "El Triunfo" se identifica con los linderos técnicos consignados en el Informe Técnico Jurídico (ITJ), de fecha 28 de enero de 2024, elaborado por el Programa de Formalización de la Propiedad Privada.

En primer lugar, se identifica que el predio "El Triunfo" cuenta con un área de 26 ha + 3081 m2, según levantamiento planimétrico, con número predial 442790002000000090046000000000, dirección catastral "El Recuerdo" y dirección en folio "El Recuerdo".

Dicho predio presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial MAGNA SIRGAS, con origen Nacional CTM-12:

A. Colindantes

NORTE: VICTOR MANUEL CARRILLO
ESTE: REPUBLICA DE VENEZUELA
SUR: REPUBLICA DE VENEZUELA
OESTE: GONZALO ENRIQUE FERNANDEZ - JUAN FRANCISCO CONTRERAS RAMIREZ.

PUNTO DE PARTIDA: Se toma como punto de partida el punto 01 con coordenadas planas X= 5034399.85 m y Y= 2747613.89 m ubicado en la parte noroccidental del predio, donde confluyen las colindancias entre JUAN FRANCISCO CONTRERAS RAMIREZ, predio identificado con número predial 4427900020000000900046000000000, con VICTOR MANUEL CARRILLO, predio identificado con número predial 442790002000000090045000000000; y, el predio en mención.

NORTE: Del punto de partida 01, se inicia en dirección este en línea irregular con una distancia de 645.0 m, hasta encontrar el punto 02 con coordenadas planas X= 5034961.14 m y Y= 2747641.16 m, colindando con VICTOR MANUEL CARRILLO, predio identificado con número predial 442790002000000090045000000000.

ESTE: Del punto 02, se continua en dirección suroeste en línea irregular con una distancia de 820.1 m, hasta encontrar el punto 03 con coordenadas planas X= 5034555.04 m y Y= 2747082.03 m, colindando con REPUBLICA DE VENEZUELA.

SUR: Del punto 03, se continua en dirección suroeste en línea irregular con una distancia de 287.9 m, hasta encontrar el punto 04 con coordenadas planas X= 5034288.86 m y Y= 2746973.04 m, colindando con REPUBLICA DE VENEZUELA.

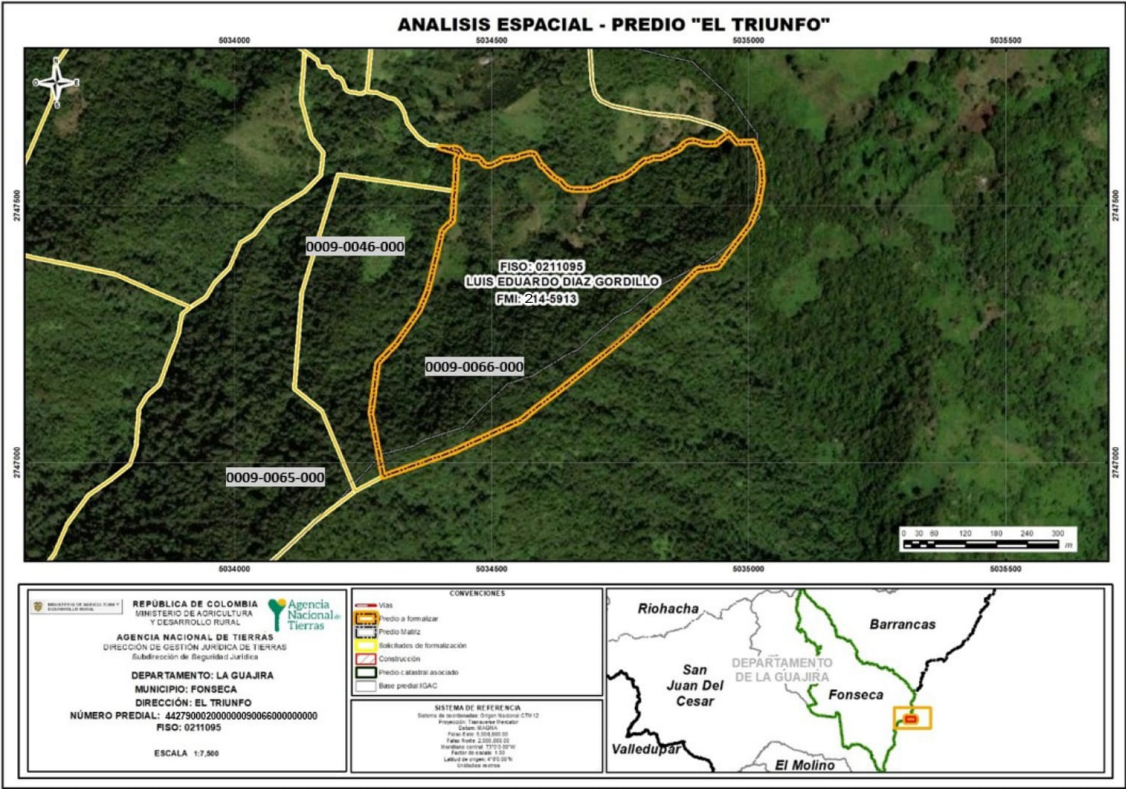
OESTE: Del punto 04, se continua en dirección noreste en línea irregular con una distancia de 602.4 m, hasta encontrar el punto 05 con coordenadas planas X= 5034427.83 m y Y= 2747528.25 m, colindando con GONZALO ENRIQUE FERNANDEZ, predio identificado con número predial 4427900020000000900046000000000.

“Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017”

Del punto 05, se continua en dirección noroeste en línea irregular con una distancia de 114.7 m, hasta encontrar el punto 01 con coordenadas planas X= 5034399.85 m y Y= 2747613.89 m, colindando con JUAN FRANCISCO CONTRERAS RAMIREZ, predio identificado con número predial 442790002000000900046000000000; y encierra.

UBICACIÓN DEL PREDIO A FORMALIZAR

Análisis espacial



Cruce de capas restricciones y condicionantes

Se valida el área producto del levantamiento planimétrico predial realizado en campo, ya que corresponde con el predio de mayor extensión asociado a la solicitud en estudio, en términos físicos y jurídicos, por lo tanto, no requiere de redacción técnica de linderos, pues esta consignada en el acápite anterior (se entiende descrita en lo que refiere a la solicitud).

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 1955 del 2019, modificado por el 50 de la Ley 2294 de 2023, por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, la ANT es un gestor catastral especial, por lo que *“(…) levantará los componentes físico y jurídico del catastro, necesarios para los procesos de ordenamiento social de la propiedad o los asociados al desarrollo de proyectos estratégicos del orden nacional priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de acuerdo con regulación expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).”*

Es importante reiterar que, dicha función excepcional de gestor catastral se da en el marco de los procesos de ordenamiento social de la propiedad y la intervención asignada a esta entidad en todo el territorio nacional.

RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 12

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

Una vez revisados los datos de área en las fuentes de información R1/R2 IGAC (26 ha +3500 m²), SHP IGAC (22 ha + 7034 m²), FOLIO (26 HECTAREAS, 3.500 METROS CUADRADOS) y levantamiento planimétrico predial (26 ha + 3081 m²), junto al análisis de los linderos jurídicos y físicos presentados entre las diferentes fuentes de información como: los documentos suministrados por los solicitantes, las actas de colindancia, los levantamientos prediales de las solicitudes realizadas por el operador y la información que reposa en la base catastral del IGAC, se realizó la validación de la descripción de los linderos reportados en el ítem de cabida y linderos del folio (Garantizando la no afectación a terceros) y, se determinó que el predio de mayor extensión con FMI 214-5913 cuenta con un área total de 26 ha + 3081 m², por lo que la presente solicitud se trata de una afectación total de área sobre dicho folio. Adicionalmente, es importante acotar que la diferencia entre área levantada y las áreas de las fuentes oficiales puede estar asociada a los diversos métodos e instrumentos de medición.

Conforme a lo anterior, se ha determinado, de acuerdo con el Informe Técnico Jurídico de fecha 28 de enero de 2024, que el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 214-5913, denominado registralmente como "El Recuerdo", e identificado catastralmente con el número predial 442790002000000090046000000000, registralmente como EL RECUERDO, e identificado catastralmente con el número predial 442790002000000090066000000000, le corresponde un área actual de 26 ha + 3081 m², según LPP, que confrontada con la del folio de matrícula 26 HECTAREAS, 3.500 METROS CUADRADOS presenta una diferencia de 0 ha + 419 m², la cual se encuentra dentro del rango establecido en el Artículo 15 de la mencionada Resolución (rango 4%); y por lo tanto **se valida el área registral**.

5. Conclusión

Una vez surtidas las etapas y actuaciones correspondientes, incorporadas y valoradas las pruebas, se pudo determinar que se cumple con los postulados técnicos y jurídicos previsto en el Decreto Ley 902 de 2017 para el procedimiento de titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición.

En mérito de lo expuesto, el Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras procede a emitir decisión de cierre de la fase administrativa y, en concordancia.

RESUELVE

PRIMERO: CERRAR la actuación administrativa en el marco del proceso administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, regulado por el Decreto Ley 902 de 2017, en favor de LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7630032 de Santa Marta, a quien le fue asignada solicitud de formalización No. **0211095**, con número de expediente 202122010699824269E. En relación con el predio rural denominado "El Triunfo".

SEGUNDO: DECLARAR la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición por acaecimiento de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor de LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7630032 de Santa Marta, en relación con el predio rural denominado "El Triunfo", identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 214-5913, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar - Guajira, y Numero predial 442790002000000090046000000000, ubicado en la vereda Conejo , del municipio de Fonseca, departamento de Guajira.

Nombre del predio	RUPTA	Matricula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Área del predio a formalizar	Área total del predio (Ha)
El Triunfo		214-5913	44279000200000009004	26 ha +	Registral:

RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 13

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

	NO		6000000000	3081 m2	26 ha + 3500 m2 Catastral 22 ha + 7034 m2
--	----	--	------------	---------	---

TERCERO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de San Juan del Cesar - Guajira, **CANCELAR** la inscripción de la apertura del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, ordenada mediante acto administrativo número 202431000008789 del 16 de febrero de 2024 y registrada en la anotación No. 04 del folio de matrícula inmobiliaria número 214-5913.

CUARTO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de San Juan del Cesar - Guajira, que inscriba con el código registral No. 01012 (Declaración de la Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición – Decreto Ley 902 de 2017), desarrollado por la Agencia Nacional de Tierras, NIT 900948953-8, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 214-5913, que identifica el inmueble rural denominado registralmente como “El Recuerdo”, ubicado en la vereda Conejo , del municipio de Fonseca, departamento de Guajira, donde se inscriba como propietario a LUIS EDUARDO DIAZ GORDILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7630032 de Santa Marta, del predio que cuenta con los siguientes linderos:

PUNTO DE PARTIDA: Se toma como punto de partida el punto 01 con coordenadas planas X= 5034399.85 m y Y= 2747613.89 m ubicado en la parte noroccidental del predio, donde confluyen las colindancias entre JUAN FRANCISCO CONTRERAS RAMIREZ, predio identificado con número predial 442790002000000900046000000000, con VICTOR MANUEL CARRILLO, predio identificado con número predial 442790002000000900045000000000; y, el predio en mención.

NORTE: Del punto de partida 01, se inicia en dirección este en línea irregular con una distancia de 645.0 m, hasta encontrar el punto 02 con coordenadas planas X= 5034961.14 m y Y= 2747641.16 m, colindando con VICTOR MANUEL CARRILLO, predio identificado con número predial 442790002000000900045000000000.

ESTE: Del punto 02, se continua en dirección suroeste en línea irregular con una distancia de 820.1 m, hasta encontrar el punto 03 con coordenadas planas X= 5034555.04 m y Y= 2747082.03 m, colindando con REPUBLICA DE VENEZUELA.

SUR: Del punto 03, se continua en dirección suroeste en línea irregular con una distancia de 287.9 m, hasta encontrar el punto 04 con coordenadas planas X= 5034288.86 m y Y= 2746973.04 m, colindando con REPUBLICA DE VENEZUELA.

OESTE: Del punto 04, se continua en dirección noreste en línea irregular con una distancia de 602.4 m, hasta encontrar el punto 05 con coordenadas planas X= 5034427.83 m y Y= 2747528.25 m, colindando con GONZALO ENRIQUE FERNANDEZ, predio identificado con número predial 442790002000000900046000000000.

Del punto 05, se continua en dirección noroeste en línea irregular con una distancia de 114.7 m, hasta encontrar el punto 01 con coordenadas planas X= 5034399.85 m y Y= 2747613.89 m, colindando con JUAN FRANCISCO CONTRERAS RAMIREZ, predio identificado con número predial 442790002000000900046000000000; y encierra.

Parágrafo: De conformidad con lo dispuesto con el parágrafo 4 del artículo 8 del Decreto Ley 902 de 2017, por tratarse el presente caso de un predio privado, que no ha sido objeto de programas de acceso a tierras, no estará sometido a la prohibición de transferir el derecho de dominio o ceder el uso del bien, sin previa autorización expedida por la Agencia Nacional de Tierras.



RESOLUCIÓN No. *202431004701246* Hoja N° 14

"Por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 del 2017"

Parágrafo 2: Una vez cumplida la medida, informar a la Subdirección de Seguridad Jurídica de la ANT de dicha inscripción en el término máximo de diez (10) días hábiles.

QUINTO: ORDENAR CANCELAR a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar - Guajira la medida cautelar de Embargo con Título Hipotecario que se evidencia en la anotación No 03 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 214-5913, ordenada por Juzgado Promiscuo del Circuito de San Juan Del Cesar el 02 de 12 de 1991, acto registrado el día 11 de 12 de 1991, en aplicación del artículo 64 de la Ley 1579 de 2012, relativo a la caducidad de inscripciones de las medidas cautelares y contribuciones especiales.

SEXTO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de San Juan del Cesar - Guajira, **CANCELAR** el gravamen de hipoteca acto registrado el día 07 de junio de 1988 en la anotación No. 02 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 214-5913, por acaecimiento de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio dentro del presente trámite administrativo de formalización privada y administración de derechos regulado por el Decreto Ley 902 del 2017, por cuanto la presente titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición, constituye un título constitutivo del dominio de conformidad con el artículo 765 del Código Civil.

SÉPTIMO: NOTIFICAR el presente acto administrativo en los términos del artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 del 2011, en concordancia con los artículos 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

OCTAVO: REMÍTASE la presente decisión una vez registrada al Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, para la respectiva conservación catastral y actualización de su información de acuerdo en el informe técnico jurídico presentado del predio "El Triunfo", identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 214-5913 y código catastral 442790002000000090046000000000.

NOVENO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante la Subdirección de Seguridad Jurídica y en subsidio apelación ante la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras de la ANT, que pueden ser promovidos dentro de los diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acto administrativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 19, numeral 7° del Decreto Ley 2363 de 2015.

Notifíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2024-06-29

JAVIER ANDRÉS LINARES RODRÍGUEZ
Subdirector de Seguridad Jurídica
Agencia Nacional de Tierras

Proyectó: Wilbert Castaño Castro. Abogado Subdirección SSJ
Revisó: Stephanie Varon Perdomo. Abogado Subdirección SSJ
Aprobó: Oniris del Carmen Oliveros. Abogado Subdirección SSJ