



Libertad y Orden

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**

**RESOLUCIÓN No. 202531000114526 del 2025-01-31**

*“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”*

**LA SUBDIRECTORA DE SEGURIDAD JURÍDICA (E)**

En ejercicio de las facultades legales otorgadas por el Decreto Ley 2363 del 7 de diciembre 2015, el Decreto Ley 902 del 29 mayo de 2017, el artículo 1 de la Resolución 20231030014576 de 17 de febrero 2023, y Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, Resolución 202561000025246 del 3 de enero de 2025.

**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,

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* Hoja N° 2

*"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"*

a la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras.

Que, mediante Resolución No. 202561000025246 del 3 de enero de 2025, se encargó a la doctora LILIA MARÍA RODRÍGUEZ ALBARRACÍN como subdirectora de Seguridad Jurídica (E), a partir del 03 de enero 2025.

### **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."*

De acuerdo con el artículo 15 del Decreto Ley 902: "La inscripción y puntuación asignada no constituyen situaciones jurídicas consolidadas, ni otorgan derechos o expectativas distintos del ingreso al RESO. La asignación de derechos de propiedad o uso solo se definirá culminado el Procedimiento Único de que trata el presente decreto ley."

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. 202322009428176 de fecha 09 de diciembre de 2023, mediante el cual remite la valoración y calificación de la solicitud de inscripción de MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, identificada con cédula ciudadanía No. 51841092. 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,** MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, identificada con cédula ciudadanía No. 51841092, presentó solicitud de formalización No.247582 con número de expediente 202222010699827213E, sobre el inmueble rural denominado " LA MARIA", con un área

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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"*

aproximada de 0 ha + 6818 m<sup>2</sup>, ubicado en la vereda Campohermoso del municipio de Ataco, departamento del Tolima, identificado registralmente como "PD LAS FLORES" y catastralmente denominado como "PREDIO LAS FLORES", con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 355-21955, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral, y número predial 730670003000000110105000000000.

**3.2** Respecto del predio objeto de la solicitud se elaboró el Informe Técnico Jurídico – ITJ por la Subdirección de Seguridad Jurídica, de fecha 18 de noviembre de 2024.

**3.3** En el marco de lo establecido en la resolución de inicio No. 202431000146539 del 2 de diciembre 2024, se adelantaron las siguientes actuaciones de notificación, comunicación y publicación en las siguientes fechas:

- Notificación al solicitante: 18 de diciembre de 2024.
- Comunicación a los interesados: 13 de noviembre del 2024
- Notificación al titular de derecho registrado en FMI: 18 de diciembre de 2024
- Comunicación al Ministerio Público: 6 de diciembre de 2024.
- Publicación en emisora: 17 de diciembre de 2024.
- Publicación en la página electrónica de la Agencia Nacional de Tierras: 10 de diciembre de 2024.
- Publicación parte resolutive en medio masivo de comunicación municipal: 6 de diciembre de 2024.
- Solicitud de registro de la resolución de inicio: 19 de diciembre de 2024.
- Constancia Término de Traslado: 8 de enero 2025.

**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. 355-21955 mediante consulta Ventanilla Única de Registro (VUR), en la que no se encontró anotación vigente de inscripción en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA).

**3.4.3.** Así mismo, mediante oficio No. 202431010827531 del 16 de diciembre de 2024, la Subdirección de Seguridad Jurídica solicitó a la UAEGRTD – Dirección Territorial Tolima, 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, 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 del día 5 de diciembre de 2024, sin que se

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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"*

presentara ninguna oposición dentro del procedimiento de formalización.

3.7 Efectuada la consulta el 20 de enero de 2025, a través del sistema interno de radicación documental oficial ante la ANT, se constató que no se encuentran radicadas oposiciones.

### 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 vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 355-21955, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral - Tolima, el cual fue abierto el día 16 de agosto de 1989, el estado del folio es activo, de tipo rural, registra inscritas tres (03) anotaciones, registra folio matriz No. 355-14007, no registra folio derivado y presenta comentarios en su complementación.

Del análisis del citado folio 355-21955, se logra determinar que, en la anotación primera, de fecha 15 de agosto de 1989, se establece el registro de una compraventa, celebrada entre Hibdo Ferreira Cuenca en calidad de vendedor y la señora Maria de los Ángeles Cuenca de Ferreira en calidad de compradora, calificado con código registral No. 101, según la Escritura Pública No. 1187 del 31 de julio de 1989, otorgado por la Notaría Única de Chaparral.

Dado que la anotación señalada anteriormente no resulta suficiente para acreditar propiedad privada, nos remitimos a la complementación. En esta última se encuentra una adjudicación que le hizo la Gobernación del Tolima, por resolución No. 1274 del 18 de octubre de 1961 a favor de Ezequiel Ferreira, registrada el 18 de julio de 1962 libro 1. tomo 2. folio. 152. partida. 367.

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 02, del folio 355-21955, un gravamen hipotecario, protocolizado a través de escritura pública No. 1520 del 07 de septiembre de 1988, a favor de la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero – CAJA AGRARIA, acto registrado el día 07 de septiembre de 1988 en la anotación No. 02, el cual a la fecha se encuentra vigente.

Mediante oficio con radicado de salida No. 202431010233741 de fecha 12 de noviembre de 2024 se consultó el estado actual del gravamen anteriormente descrito, de lo cual se pronunciaron de la siguiente manera:

**"CONSIDERACIONES**

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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"*

*Primera: Mediante el Decreto No. 1065 del 26 de junio de 1999 del Ministerio de Agricultura y posteriormente la resolución No. 1726 del 19 de noviembre de 1999, emanada de la Superintendencia Bancaria hoy Superfinanciera de Colombia, se determinó la liquidación de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero S.A.*

*Segunda: Posteriormente y una vez agotado el trámite liquidatorio, mediante resolución 3137 del 28 de julio de 2008, el Gerente Liquidador de la extinta Caja Agraria ordenó la terminación de la existencia y representación legal de esa entidad, decisión que fue notificada al público en general mediante aviso publicado el día 29 de julio de 2008 en el Diario La República, y registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el día 26 de septiembre del 2008, tal como se observa en la copia del certificado que se adjunta.*

*Tercera: Entonces de acuerdo a lo señalado en el literal b) del artículo 50 del decreto 2211 de 2004, el liquidador de la extinta Caja Agraria constituyó un patrimonio autónomo a través de un contrato de fiducia mercantil con Fiduciaria La Previsora S.A. con el fin de administrar los remanentes a la finalización del proceso liquidatorio, que sin pretender continuar con la personería jurídica de la extinta Caja Agraria en Liquidación, atiende entre otros, aspectos relacionados con información histórica de algunas operaciones financieras intermediadas por la extinta entidad, especialmente sobre ciertos gravámenes hipotecarios constituidos en su momento a favor de la Caja Agraria y que a la fecha permanecen vigentes.*

*Cuarta: En otras palabras, la extinta Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, así como el proceso liquidatorio desarrollado para la misma ya fueron agotados, entendiéndose con ello, como la terminación de la existencia y representación legal de esa entidad, es decir, que el Patrimonio Autónomo constituido a través de un contrato de fiducia mercantil con Fiduciaria La Previsora S.A. no es la extinta Caja Agraria, ni pretende continuar con la personería jurídica de la extinta Caja Agraria en Liquidación.*

*Quinta: Sobre el particular y conforme a lo expuesto anteriormente, le manifestamos que una vez consultadas las bases de datos de cartera e información de obligaciones de la extinta Caja Agraria en Liquidación entregadas a Fiduprevisora S.A., a nombre de Hibdo Ferreira Cuenca, identificado con cédula de ciudadanía 14.220.831, registrado como hipotecante de la Caja Agraria, según el certificado correspondiente a la matrícula inmobiliaria 355-21955, anotación 2, en la actualidad no registra información de cartera vigente, castigada o con saldo, ni procesos actuales.*

*Por lo tanto, y de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017, informamos que no le asiste ningún interés a la Entidad en hacerse parte dentro del proceso, ni ejercer los derechos en calidad de tercero (Acreedor prendario), ya que el señor anteriormente mencionado, no posee obligaciones vigentes con la extinta Caja Agraria*

*Ahora bien, en lo referente al trámite de cancelación de la hipoteca que recae sobre el folio 355-21955, anotación 2, es indispensable que el interesado remita a esta dependencia, los siguientes documentos completos y legibles (No fotos):*

- Carta de solicitud debidamente diligenciada y firmada, cuyo formato se adjunta.*
- Copia de la cédula de ciudadanía del hipotecante o en su defecto, certificado de vigencia de la cédula expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil.*
- Consignación a realizar en la cuenta de ahorros del Banco Bancolombia No. 04845855426 a nombre de Patrimonio Autónomo Fiduprevisora, por valor de \$35.000, suma correspondiente a los gastos del estudio y elaboración de la minuta de cancelación de prenda.*
- Copia de la escritura de constitución de hipoteca 1.520 del 7 de septiembre de 1988, de la Notaria Única de Chaparral – Tolima, junto con la copia del cupo hipotecario (Verificar cláusula decimocuarta).*

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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"*

*- Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 355-21955, correspondiente al predio sobre el cual recae el gravamen constituido a favor de la extinta Caja Agraria, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.*

*-El solicitante del trámite de cancelación de la hipoteca, deberá acreditar en debida forma la calidad en la que actúa (Propietario actual del predio, apoderado, etc.), aportando los documentos idóneos, así como copia de la cédula de ciudadanía; lo anterior, conforme a lo contemplado en el Artículo 15 de la Constitución Política de Colombia.*

*Es importante precisar que los costos de elaboración de la escritura, así como los de beneficencia y registro, deben ser asumidos por los interesados directamente a la Notaría que se asigne, así como a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad donde se encuentre matriculado el inmueble.*

*Así mismo, es importante mencionar que el trámite queda sujeto a la verificación tanto de la documentación que se aporte, como de la información allí suministrada.*

*Por último, nos permitimos indicar que los documentos solicitados a nombre de Hibdo Ferreira Cuenca, pueden ser remitidos a la Carrera 10 No. 72 – 66 Oficina 302 Edificio Scola Abogados en Bogotá o a través del correo electrónico parcal@parugp.com.co indicando el número del presente comunicado; igualmente, se podrá remitir a dicho correo la solicitud de información adicional que se requiera.*

*Finalmente, le informamos que este documento es emitido por Fiduciaria La Previsora S.A., única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo de Remanentes de la Caja Agraria en Liquidación."*

Adicionalmente y con base en lo anterior y en aras de garantizar el debido proceso que le asiste al acreedor hipotecario 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 ni ningún otro tercero manifestaron interés en hacerse parte dentro del procedimiento único administrativo.

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*

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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"*

*inscripción."*<sup>1</sup>

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 cancelarla."*<sup>2</sup>

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 Chaparral, la correspondiente cancelación del registro del gravamen señalado, conforme a las normas transcritas.

### 4.3. Ruta de formalización acreditada en el caso

MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, identificada con cédula ciudadanía No. 51841092, ha ejercido de forma pública, pacífica e ininterrumpida la posesión del predio rural

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Sentencia de 01 de septiembre de 1995, Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil M.P. MARTÍN NARANJO, Héctor.

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* Hoja N° 8

*"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"*

denominado "LA MARIA". Así las cosas, la posesión se acredita con las siguientes declaraciones:

- Testimonio 1: Rendido el día 09 de agosto de 2022, por la señora Maria Amparo Ferreira C, identificada con cédula de ciudadanía No. 38202506, frente a las preguntas formuladas señaló: ¿Sabe Ud. desde qué año el solicitante es considerado como dueño del predio? Respondió: "desde 1994". ¿Sabe usted cómo el (la) solicitante adquirió el predio? Respondió: "Ella lo adquiere por herencia de nuestra madre Maria de los Ángeles Cuenca". ¿Sabe usted cómo el solicitante ejerce la posesión del predio? Respondió: "La Finca está en rastrojo" ¿Sabe si la posesión del predio que ejerce la solicitante ha sido sin violencia o conflicto y a la vista de todos? Respondió: "Ella ha ejercido su posesión de manera pacífica" ¿Conoce si la posesión ejercida por la solicitante se realiza de manera individual o conjunta? Respondió: "Individual".
- Testimonio 2: Rendido el día 09 de agosto de 2022, por el señor Iván Molano, identificado con cédula de ciudadanía No. 5853294, frente a las preguntas formuladas señaló: ¿Sabe Ud. desde qué año el solicitante es considerado como dueño del predio? Respondió: "desde 1994". ¿Sabe usted cómo el (la) solicitante adquirió el predio? Respondió: "Ella adquirió por herencia de Maria de los Ángeles Cuenca, quien era su madre". ¿Sabe usted cómo el solicitante ejerce la posesión del predio? Respondió: "Eso está en rastrojo", ¿Sabe si la posesión del predio que ejerce la solicitante ha sido sin violencia o conflicto y a la vista de todos? Respondió: "Ella ejerce ahí sin problemas y sin conflictos" ¿Conoce si la posesión ejercida por la solicitante se realiza de manera individual o conjunta? Respondió: "Individual".

De conformidad con los medios de prueba anteriormente analizados MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, identificada con cédula ciudadanía No. 51841092 ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio por el término de Treinta (30) años, desde el año 1994, cuya destinación es agrícola.

¿Así mismo, del análisis de la consulta efectuada en la Ventanilla Única de Consulta de la Superintendencia de Notariado y Registro, el día 18 de enero de 2025 se concluye que el titular del derecho de dominio registrado son María de los Ángeles Cuenca de Ferreira.

Conforme a lo expuesto María de los Ángeles Cuenca de Ferreira, titular de derecho de dominio del predio denominado LA MARIA no ha efectuado los derechos derivados del mismo, en tanto está probado en el trámite que MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, han detentado la posesión del predio con ánimo de señor y dueño por el término de treinta (30) años, sin que el titular u otra persona se haya acreditado en curso del trámite como dueño.

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 el término de treinta (30) años, opera el fenómeno de la prescripción alegada por MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, quienes han 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 Acta de colindancia y croquis, suscrita por Hibdo Ferreira Cuenca, identificado con cédula de ciudadanía No. 14220831 y Alexander Prieto González, identificado con cédula de ciudadanía No. 80750797, quienes asistieron a la diligencia y en señal de aceptación suscribieron el acta de colindancia. Así mismo se advierte que, dentro del documento no se evidencia ninguna oposición con relación a los linderos del predio de estudio denominado "La Maria" los cuales cuentan con

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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"*

el aval del técnico encargado de llevar a cabo el levantamiento planimétrico predial – LPP 3.2.7. Consulta de fecha 12 de noviembre 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.

### 4.5. Linderos predio a formalizar

El predio denominado "La Maria" se identifica con los linderos técnicos consignados en el Informe Técnico Jurídico (ITJ), de fecha 18 de noviembre de 2024, elaborado por el Programa de Formalización de la Propiedad Privada.

En primer lugar, se identifica que el predio "La Maria" cuenta con un área de 0 ha + 6818 m<sup>2</sup> según levantamiento planimétrico, con número predial 730670003000000110105000000000, dirección catastral "PREDIO LAS FLORES" y dirección en folio "PD LAS FLORES".

Dicho predio presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial MAGNA SIRGAS, con origen Bogotá.

#### Colindantes:

**NORTE:** HEIDY LORENA DOMINGUEZ SERRANO

**ESTE:** MARIA AMPARO FERREIRA CUENCA

**SUR:** MARIA AMPARO FERREIRA CUENCA; NELSON EZEQUIEL FERREIRA CUENCA.

**OESTE:** ALEXANDER PRIETO GONZALEZ.

**PUNTO DE PARTIDA:** Se tomó como punto de partida el 01 con coordenadas planas X=4705240.41m y Y=1932185.92m, ubicado en parte noroccidental del predio, donde concurren las colindancias de ALEXANDER PRIETO GONZALEZ con numero predial 730670003000000110379000000000 y HEIDY LORENA DOMINGUEZ SERRANO con numero predial 730670003000000110108000000000 y el predio en mención.

Colinda así:

**NORTE:** Del punto 01 se continua en dirección sureste en línea quebrada y en una distancia de 206.1 m, hasta encontrar el punto 02 con coordenadas planas X=4705385.17m y Y=1932079.00m, colindando con HEIDY LORENA DOMINGUEZ SERRANO, predio identificado con número predial 730670003000000110108000000000.

**ESTE:** Del punto 02 se continúa en dirección suroeste en línea quebrada y en una distancia de 19.9 m, hasta encontrar el punto 03 con coordenadas planas X=4705369.49m y Y=1932066.93m, colindando con MARIA AMPARO FERREIRA CUENCA, predio identificado con número predial 730670003000000110107000000000.

**SUR:** Del punto 03 se continúa en dirección noroeste en línea quebrada y en una distancia de 80.6 m, hasta encontrar el punto 04 con coordenadas planas X=4705296.11m y Y=1932099.73m, colindando con MARIA AMPARO FERREIRA CUENCA, predio identificado con número predial 730670003000000110107000000000. Del punto 04 se continúa en dirección noroeste en línea quebrada y en una distancia de 55.9 m, hasta encontrar el punto 05 con coordenadas X=4705243.24m y Y=1932114.83m, colindando con NELSON EZEQUIEL FERREIRA CUENCA, predio identificado con número predial 730670003000000110107000000000.

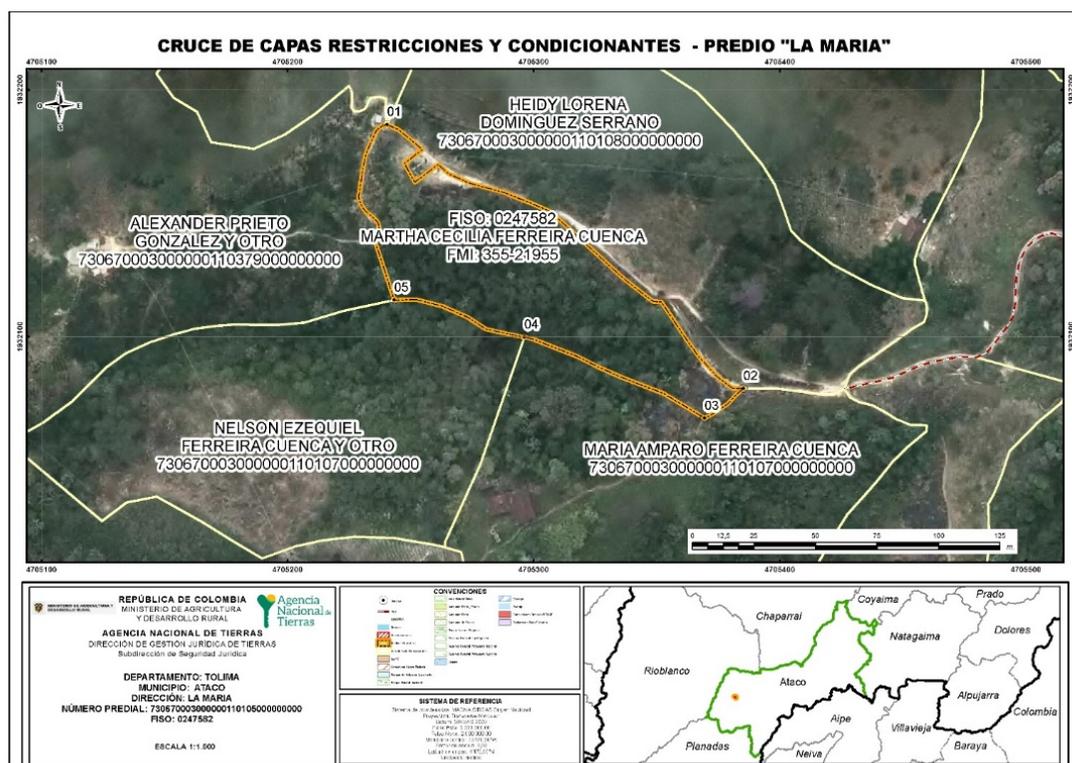
**OESTE:** Del punto 05 se continúa en dirección norte en línea quebrada y en una distancia de 80.1 m, hasta encontrar el punto 01, colindando con ALEXANDER PRIETO GONZALEZ,

**RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* Hoja N° 10**

*"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"*

predio identificado con número predial 730670003000000110379000000000 y encierra.

**UBICACIÓN DEL PREDIO A FORMALIZAR**



**4.6. Descripción técnica de linderos del predio de mayor extensión**

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

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.

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* Hoja N° 11

*"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"*

esta consignada en el acápite anterior (se entiende descrita en lo que refiere a la solicitud).

### 4.7. Actualización del área registral

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).*"

A su turno, el artículo 2.2.2.22, del Decreto 148 de 2020, y el artículo 13, de la Resolución Conjunta IGAC No. 1101/SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, señalan que la ANT, en el marco de los trámites de ordenamiento social de la propiedad que adelante y en ejercicio de sus funciones como gestor catastral, cuando identifique una inconsistencia entre el levantamiento predial y la información registral, puede disponer la aclaración, corrección o rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área del predio intervenido, sin necesidad de adelantar un proceso de rectificación o inclusión de área, siempre que los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables técnicamente y no exista variación en los mismos.

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.

Conforme a lo anterior, respecto del predio objeto de análisis, se identifica una inconsistencia a partir del levantamiento predial y la información registral, así:

El folio de matrícula 355-21955 se encuentra activo, presenta folio matriz 355-14007, sin folios derivados, registra área de 1-1/2 HAS, sin referencia catastral, se apertura con Escritura 1187 de compraventa de la notaría única de Chaparral con fecha del 31 de julio de 1989, a favor de MA. DE LOS ANGELES CUENCA DE FERREIRA

Ahora bien, Una vez revisados los datos de área en las fuentes de información R1/R2 IGAC (0 Ha + 6818 m<sup>2</sup>), SHP IGAC (0 Ha + 6818 m<sup>2</sup>), FOLIO (1-1/2 HAS) y levantamiento planimétrico predial (0 Ha + 6818 m<sup>2</sup>), fue posible determinar que se trata de una **solicitud de área total** sobre el FMI 355-21955. 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.

Para la determinación del predio de mayor extensión, se realizó el análisis de los linderos jurídicos y físicos presentados entre las diferentes fuentes de información tales como: los documentos suministrados por el solicitante, el levantamiento predial de la solicitud efectuada en campo, la información cartográfica y alfanumérica catastral, el acta de colindancia levantada en campo, lo evidenciado en ortofoto del municipio, los linderos descritos en la Escritura 1187 del 31 de julio de 1989 expedida en Notaría Única de Chaparral, y lo identificado en la Ventanilla Única de Registro- VUR en el FMI 355-21955, de acuerdo a lo cual se determinó que el predio de mayor extensión se encuentra conformado únicamente por la presente solicitud con área de 0 Ha + 6818 m<sup>2</sup>, y dado que la cabida actual es de 1-1/2 HAS, esta debe ser objeto de actualización.

Conforme a lo anterior, se ha determinado, de conformidad con el Informe Técnico Jurídico de fecha 18 de noviembre de 2024 que El predio con dirección LA MARIA, ubicado en zona rural del municipio de ATACO, departamento de TOLIMA, con una cabida de 0 Ha + 6818

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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"*

m<sup>2</sup>; que corresponde a la totalidad del predio de mayor extensión con número predial 730670003000000110105000000000 y folio de matrícula 355-21955; es procedente técnicamente para continuar el proceso de formalización, ha determinado que el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 355-21955, denominado registralmente como PD LAS FLORES, e identificado catastralmente con el número predial 730670003000000110105000000000, localizado en la vereda catastral CAMPO HERMOSO registral CAMPOHERMOSO le corresponde un área actual de 0 Ha + 6818 m<sup>2</sup>, según LPP.

Identificados plenamente los linderos y garantizando su no variación a través del tiempo, a pesar de No estar descritos técnicamente, se ordena a la ORIP de Chaparral su actualización conforme al artículo 6.1 de la resolución conjunta 1101 IGAC 11344 SNR de 2020.

Como consecuencia de lo anterior y teniendo en cuenta que el folio de matrícula 355-21955 de análisis, registra área de 1-1/2 HAS, la cual difiere del dato calculado, se debe realizar la actualización de área a 0 Ha + 6818 m<sup>2</sup>

Por lo expuesto previamente, se le ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Chaparral que Actualicé el área registral del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 355-21955.

### 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, la Subdirectora de Seguridad Jurídica (E) 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 MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, identificada con cédula ciudadanía No. 51841092 a quien le fue asignada solicitud de formalización No. 247582 con número de expediente 202222010699827213E en relación con el predio rural denominado "LA MARIA"

**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 MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, identificada con cédula ciudadanía No. 51841092 en relación con el predio rural denominado " LA MARIA", con un área aproximada de 0 ha + 6818 m<sup>2</sup>, ubicado en la vereda Campohermoso del municipio de Ataco, departamento del Tolima, identificado registralmente como "PD LAS FLORES" y catastralmente denominado como "PREDIO LAS FLORES", con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 355-21955, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral, y número predial 730670003000000110105000000000.

| Nombre del predio | Matrícula Inmobiliaria | Inscrito en RUPTA       | Código Catastral                    | Área del levantamiento del área solicitada (Ha) | Área total del predio (Ha)  |
|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---|---|
| LA MARIA          | 355-21955              | No registra en el folio | 730670003000000<br>1101050000000000 | 0 ha + 6818m <sup>2</sup>                       | Registral:<br>1-1/2 ha<br>Catastral:<br>0 ha + 6818m <sup>2</sup> |

## RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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"*

**TERCERO: ORDENAR** al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Chaparral, **ACTUALIZAR** el área registral del predio denominado PD LAS FLORES identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 355-21955, Número predial 730670003000000110105000000000, ubicado en la vereda Campohermoso, en el municipio de Ataco departamento de Tolima, que, para todo efecto legal, corresponde a 0 ha + 6818 m<sup>2</sup>, cuyos linderos se describen en el numeral 4.5, de la parte considerativa del presente acto administrativo.

**PARAGRAFO: SE LE ADVIERTE** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral, que en caso de que la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras haya ordenado previamente la ACTUALIZACION, del área del folio de matrícula de mayor extensión No. 355-21955, mediante otro acto administrativo proferido en el marco de un programa de titulación predial, deberá hacer caso omiso al artículo tercero.

**CUARTO: ORDENAR** al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Chaparral - Tolima, **CANCELAR** la inscripción de la apertura del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, ordenada mediante acto administrativo número 202431000146539 del 2 de diciembre 2024 y registrada en la anotación No. 3 de fecha 19 de diciembre de 2024, dentro del folio de matrícula inmobiliaria número 355-21955.

**QUINTO: ORDENAR** al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Chaparral, departamento de Tolima, 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. **355-21955**, que identifica el inmueble rural denominado registralmente como **"PD LAS FLORES"**, ubicado en la vereda **Campohermoso**, del municipio de Ataco, departamento de Tolima, donde se inscriba como propietaria a MARTHA CECILIA FERREIRA CUENCA, identificada con cédula ciudadanía No. 51841092, del predio que cuenta con los siguientes linderos:

**PUNTO DE PARTIDA:** Se tomó como punto de partida el 01 con coordenadas planas X=4705240.41m y Y=1932185.92m, ubicado en parte noroccidental del predio, donde concurren las colindancias de ALEXANDER PRIETO GONZALEZ con numero predial 730670003000000110379000000000 y HEIDY LORENA DOMINGUEZ SERRANO con numero predial 730670003000000110108000000000 y el predio en mención.

Colinda así:

**NORTE:** Del punto 01 se continua en dirección sureste en línea quebrada y en una distancia de 206.1 m, hasta encontrar el punto 02 con coordenadas planas X=4705385.17m y Y=1932079.00m, colindando con HEIDY LORENA DOMINGUEZ SERRANO, predio identificado con número predial 730670003000000110108000000000.

**ESTE:** Del punto 02 se continúa en dirección suroeste en línea quebrada y en una distancia de 19.9 m, hasta encontrar el punto 03 con coordenadas planas X=4705369.49m y Y=1932066.93m, colindando con MARIA AMPARO FERREIRA CUENCA, predio identificado con número predial 730670003000000110107000000000.

**SUR:** Del punto 03 se continúa en dirección noroeste en línea quebrada y en una distancia de 80.6 m, hasta encontrar el punto 04 con coordenadas planas X=4705296.11m y Y=1932099.73m, colindando con MARIA AMPARO FERREIRA CUENCA, predio identificado con número predial 730670003000000110107000000000. Del punto 04 se continúa en dirección noroeste en línea quebrada y en una distancia de 55.9 m, hasta encontrar el punto 05 con coordenadas X=4705243.24m y Y=1932114.83m, colindando con NELSON EZEQUIEL FERREIRA CUENCA, predio identificado con número predial 730670003000000110107000000000.

**OESTE:** Del punto 05 se continúa en dirección norte en línea quebrada y en una distancia de 80.1 m, hasta encontrar el punto 01, colindando con ALEXANDER PRIETO GONZALEZ, predio identificado con número predial 730670003000000110379000000000 y encierra.



**RESOLUCIÓN No. \*202531000114526\* 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 1:** 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.

**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.

**SEXTO: 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.

**SÉPTIMO: ORDENAR** a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral **CANCELAR** el gravamen de hipoteca en mayor extensión a favor de Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero Caja Agraria hoy FIDUPREVISORA S.A Administradora del Patrimonio Autónomo de Remanentes de la Caja Agraria en Liquidación protocolizado a través de escritura pública No. 1520 del 07 de septiembre de 1988, acto registrado el día 07 de septiembre de 1988 en la anotación No. 02, 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.

**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 con el informe técnico jurídico presentado del predio "LA MARIA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 355-21955 y código catastral 730670003000000110105000000000.

**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.**

Dado en Bogotá, 2025-01-31

  
**LILIA MARÍA RODRÍGUEZ ALBARRACÍN**  
Subdirectora de Seguridad Jurídica (E)  
Agencia Nacional de Tierras

Proyectó: Dina Paola Parodi Ferreira - Abogada Contratista SSJ - ANT  
Revisó: Laura Bautista Baron- Abogada Contratista SSJ - ANT