Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-
RESOLUCIÓN No. *202432005993126* DEL 2024-11-14

*Por la cual se decide **APERTURAR EL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado respecto del predio denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", identificado con matrícula inmobiliaria 140-112180, ubicado en jurisdicción del municipio de Tierralta, departamento del Córdoba.*

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

En ejercicio de las facultades que le confieren el artículo 52 de la Ley 160 de 1994, los numerales 24 del artículo 4 y 1 del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el numeral 4 del artículo 58 del Decreto Ley 902 del 2017 y su reglamento operativo, contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, y la Resolución No. 20226100295956 del 15 de noviembre de 2022, expedidas por la Agencia Nacional de Tierras, y,

CONSIDERANDO

1. COMPETENCIA

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

En el mismo sentido, los capítulos X y XI de la Ley 160 de 1994, facultaron al INCODER, hoy ANT, para clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido del dominio del Estado, delimitar las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares, determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos que conlleve una recuperación y extinguir el derecho de dominio o propiedad sobre los predios rurales.

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

A través del citado decreto ley, se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso (adjudicación, subsidio y crédito) y formalización, y la creación del Fondo de Tierras. De esta manera, se regulan los aspectos esenciales del Procedimiento Único y se establecen las generalidades del mismo en zonas focalizadas y no focalizadas.

Así mismo, los numerales 4 y 5 del artículo 58 del citado decreto facultaron a la ANT para adelantar el Procedimiento Único y tratar, entre otros asuntos, los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación desde el punto de vista de la propiedad, recuperación de

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

baldíos indebidamente ocupados y extinción del derecho de dominio, referidos en la Ley 160 de 1994.

Finalmente, el Decreto Ley 902 de 2017, en su artículo 69, dispone que el Director General de la ANT tendrá la facultad de expedir reglamentos operativos necesarios para desarrollar el procedimiento previsto en el referido Decreto. Conforme a ello, el Director General de esta entidad expidió la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, por medio de la cual se adoptó el reglamento operativo conforme a su anexo técnico.

De conformidad con el artículo 23 del Anexo Técnico, durante la etapa preliminar del Procedimiento Único se elaborará un Informe Técnico Jurídico. A su turno, establece el artículo 32 del mismo documento que cuando el informe técnico establezca que se cumplen los supuestos de hecho y de derecho para dar inicio al Procedimiento Único, se expedirá un acto administrativo de apertura con los elementos descritos en el artículo 33 del mismo reglamento.

Por último, es importante señalar que la sentencia SU-288 de 2022 de la Corte Constitucional unificó la jurisprudencia en el sentido de que los terrenos baldíos de la Nación son imprescriptibles y, por tanto, no pueden ser declarados de propiedad privada a través de sentencia judicial. Conforme a lo anterior, ordenó a la ANT elaborar una base de datos de predios rurales que no contaban con antecedentes registrales respecto de los cuales se hubiere proferido sentencia de pertenencia con el fin de identificar posibles casos de apropiación indebida o acumulación de tierras baldías. Posterior a ello, elaborar un Plan Actualizado de Recuperación de Baldíos con el fin de recuperar aquellos que, pese a la declaración de pertenencia, no cumplieron con las finalidades asignadas a los bienes baldíos y los requisitos subjetivos y objetivos para su adjudicación.

2. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

Con fundamento en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 y en cumplimiento de la Sentencia de SU-288 de 2022 de la Corte Constitucional en donde se unificó la jurisprudencia en el sentido de que los terrenos baldíos de la Nación son imprescriptibles y, por tanto, no pueden ser declarados de propiedad privada a través de sentencia judicial. Conforme a lo anterior, ordenó a la Agencia Nacional de Tierras (ANT), en su calidad de Entidad encargada de administrar las tierras baldías de la Nación en nombre del Estado, de realizar el análisis pertinente para identificar posibles casos de apropiación indebida o acumulación de tierras baldías. Posteriormente llevar a cabo la Recuperación de Baldíos, sobre aquellos predios que, pese a la declaración de pertenencia, no cumplieron con las finalidades asignadas a los bienes baldíos y los requisitos subjetivos y objetivos para su adjudicación.

Por lo anterior, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, a fin de llevar a cabo el Plan Actualizado de Recuperación de Baldíos ordenado por la sentencia SU-288 de 2022, identificó el predio denominado **FI SIN DIRECCION EL PAISAJE** identificado con FMI **140-112180**, ubicado en el municipio de Tierralta, departamento de Córdoba, el cual se asoció al expediente Orfeo No. **20193200771120158 7E**, en el cual se realizaron las siguientes gestiones:

Teniendo en cuenta lo mencionado, el equipo técnico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica realizó el Informe de Identificación Predial de fecha 15 de agosto de 2019 respecto del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **140-112180**, ubicado en la jurisdicción del municipio de Tierralta, departamento de Córdoba; lo que, a su vez, permitió proferir el respectivo Documento Preliminar de Análisis Predial – DPAP de fecha 11 de octubre de 2019. Documento a partir del cual se determinó la pertinencia y conducencia de iniciar la etapa preliminar del Procedimiento Único en el caso particular en tanto no se pudo determinar

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

con certeza la naturaleza jurídica del inmueble, ya que no se observaron antecedentes registrales que dilucidaran de forma clara la existencia de un derecho real de dominio sobre el predio en cabeza de alguna persona natural o jurídica.

Para la elaboración del Documento Preliminar de Análisis Predial - DPAP, se analizó la siguiente información que actualmente conforma el expediente:

Informe de Identificación Predial de fecha 15 de agosto de 2019 realizado por el equipo técnico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica.

a) Públicos de Montería de fecha 13 de agosto de 2019.

b) A la dependencia encargada de la custodia del archivo de la ANT, mediante el Aplicativo CAS, Aranda No. RF RF-59281-4-19158 de fecha 24 de septiembre de 2019 se solicitaron las copias de varias Resoluciones de adjudicación y sus respectivos planos.

c) Mediante respuesta Aranda No. RF RF-59281-4-19158 de fecha 27 de septiembre de 2019 se allego copia solo de la resolución de Adjudicación No. 019258 del 24/07/1968 y su respectivo plano.

En virtud de lo anterior, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, profirió el Auto No 4586 del 28 de noviembre de 2019:

> "*Por medio del cual se ordena adelantarla etapa preliminar dentro de la primera parte de la fase administrativa del procedimiento Único, contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 respecto del predio, denominado **FINCA. SIN DIRECCION "EL PAISAJE"** identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. **140-112180** ubicado en jurisdicción del municipio de Tierralta, departamento de Córdoba".*

Teniendo en cuenta las subsecuentes órdenes contenidas en el acto administrativo reseñado, el mismo se comunicó al Procurador 10 Judicial, Agrario y Ambiental Montería- Córdoba mediante radicado 20203200084141 del 11 de febrero de 2020 y a la Superintendencia de Notariado y Registro a través de radicado 20203200084401 del 11 de febrero de 2020.

Del mismo modo, en atención a la orden relativa a "*SOLICITAR los documentos e información necesaria que permita identificar física y jurídicamente el inmueble objeto de análisis, así como los predios que se encuentren vinculados con éste*", se procedió con el envío de las siguientes solicitudes de insumos e información:

- Solicitud de asientos registrales dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, con radicado 202432009372211 del 24 de julio de 2024. El cual obtuvo respuesta mediante radicado No. 202462005592602 del 07 de agosto de 2024 y radicado No. 202462005969282 del 28 de agosto de 2024 remitiendo copia de la Sentencia S/N del 16-01-2007 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería, y Certificado Especial de Pertenencia con Pleno Dominio.

- Solicitud de copia del expediente del proceso de pertenencia remitida al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería por medio de oficio con radicado 202432009372411 del 24 de julio de 2024.

Siendo así, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, y con base en los insumos recopilados, el 13 de noviembre de 2024

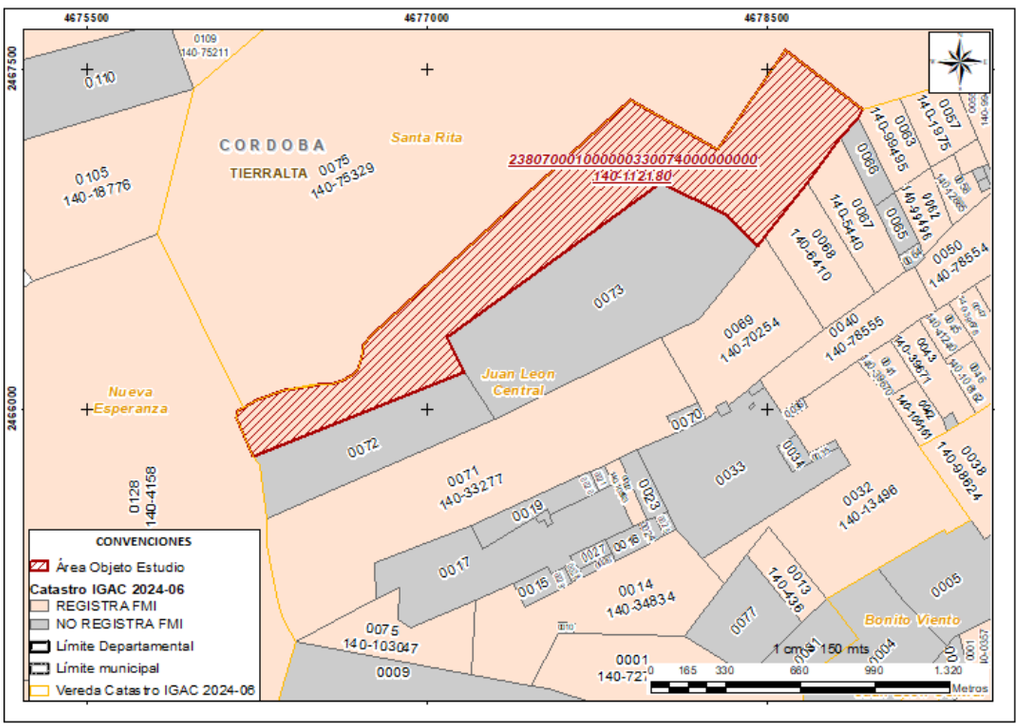
Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

esta subdirección emitió Informe Técnico Jurídico (ITJ) generado a partir de métodos técnicos indirectos, en el cual concluyó que la totalidad del área objeto de estudio es baldía, por lo que obraba mérito para dar inicio al Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017.

3. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

A partir de la información recabada a la fecha y en atención a lo señalado en el Informe Técnico Jurídico (ITJ) del 13 de noviembre de 2024, el predio denominado **"FI SIN DIRECCION EL PAISAJE"** se encuentra ubicado en el municipio de Tierralta, departamento del Córdoba, se identifica con matrícula inmobiliaria 140-112180 y Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0074-0-00-00-0000; el cual constituye el objeto de estudio y cuenta con un área registral de cien hectáreas (100 has).



Representación gráfica predial del predio objeto de estudio. Fuente: Informe Técnico Jurídico, ANT, 2024.

4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Con el propósito de abordar las circunstancias propias del presente caso, resulta necesario mencionar algunos aspectos generales de la recuperación de baldíos indebidamente ocupados que servirán como derroteros de la decisión a adoptar. De esta forma, en primera medida se hará referencia al sustento constitucional del proceso[1] de recuperación de baldíos indebidamente ocupados; en segunda medida, se hará una breve reseña sobre las órdenes emitidas en la Sentencia SU – 288 de 2022 de la Corte Constitucional; y, posteriormente, se hará alusión a los presupuestos para dar inicio al Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de recuperación de baldíos indebidamente ocupados.

[1] Por proceso se debe entender tanto el proceso especial agrario de la Ley 160 de 1994, como el Procedimiento Único del Decreto Ley 902 de 2017.

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

4.1. Del fundamento constitucional y legal de los procedimientos administrativos agrarios

En relación con el dominio público de los terrenos, el artículo 102 de la Constitución Política establece que "*el territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación*". En consecuencia, permanece la concepción tradicional del *"dominio eminente"* del Estado sobre todo el territorio, es decir, su capacidad para regular el derecho de propiedad pública y privada, e imponer cargas y limitaciones a dichos derechos cuando resulte necesario para alcanzar los fines esenciales del Estado consagrados por el Estatuto Superior[2]. A su turno, si bien el Código Civil data de 1873, lo cierto es que complementa de manera acertada la Carta Política al señalar, en sus artículos 674 y 675, que son bienes de *La Unión* (entiéndase la Nación) los de uso público y los bienes fiscales que se sitúan dentro los límites territoriales y carecen de otro dueño.

Con base en lo anterior, se concluye que existen dos subespecies tradicionales de bienes de dominio público: ***i)*** los bienes de uso público en sentido estricto (C.P. arts. 63, 72, 75), y ***ii)*** los bienes fiscales[3].

Los **bienes de uso público** se caracterizan por pertenecer al Estado o a otros entes estatales y estar destinados al uso común de todos los habitantes[4]. El dominio ejercido sobre ellos se hace efectivo con medidas de protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectados según las necesidades de la comunidad[5].

Por su parte, los **bienes fiscales o patrimoniales** corresponden a aquellos respecto de los cuales el Estado ostenta la propiedad y se encuentran destinados a la prestación de servicios de cualquier índole. Dentro de esta tipología de bienes, también encuentran los denominados bienes fiscales adjudicables, que son aquellos que la Nación puede traspasar a los particulares que cumplan con las exigencias establecidas en la ley, como es el caso de los bienes baldíos[6].

Con relación a estos últimos, si bien conforme a la legislación agraria algunos son adjudicables, en relación con la apropiación por particulares estos conservan el carácter de imprescriptibles, inalienables e inembargables según la norma civil, la agraria, la jurisprudencia y el texto constitucional en su artículo 63[7].

Con relación a los bienes baldíos adjudicables, debido a su naturaleza y vocación, la Ley 160 de 1994 les contempló un régimen jurídico especial, según el cual la propiedad de estos terrenos solo se adquiere por adjudicación que haga el Estado (artículo 65), siempre y cuando se acrediten los requisitos subjetivos y objetivos que contempla la norma agraria para la adjudicación del terreno, so pena que, en caso contrario, el mismo deba ser recuperado.

A su turno, el artículo 63 de Constitución Política establece que los bienes de uso público y aquellos otros que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables. El

[2] Corte Constitucional. Sentencia C-255 de 2012. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.
[3] Corte Constitucional. Sentencia C-536 de 1997. M.P. Antonio Barrera Carbonell.
[4] Corte Constitucional. Sentencia C-183 de 2003. M.P. Alfredo Beltrán Sierra.
[5] Corte Constitucional, Sentencia C-536 de 1997. Op. Cit. La Corte declaró exequibles los incisos 9º, 11 y 12 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, por considerar que no desconocen los artículos 13, 58 y 83 de la Constitución.
[6] Corte Constitucional. Sentencia C-183 de 2003. Op. Cit.
[7] Corte Constitucional. Sentencia T-488 de 2014. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

artículo 150, por su parte, prevé que corresponde al Congreso hacer las leyes, entre las que se encuentran las relativas a la "*(…) apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías."*[8]; deber en virtud del cual, entre otras, el legislador dictó la citada Ley 160 de 1994 la cual reafirmó las fórmulas de acreditación de la propiedad para determinar si un predio ha salido o no del dominio del Estado, en otras palabras, si fue debidamente apropiado; y estableció el deber de recuperar las tierras baldías adjudicables e inadjudicables y las demás de propiedad de la Nación que se encuentren indebidamente ocupadas, lo cual se haría a través de los procedimientos administrativos agrarios, reglamentados posteriormente.

En ese sentido, los procesos administrativos agrarios tienen, entre otras finalidades, proveer de seguridad jurídica a la relación de uso y tenencia con la tierra y, además, proteger y salvaguardar el patrimonio público, restituyendo al dominio de la Nación los bienes baldíos que se encuentren en situación de ocupación indebida conforme a la ley.

Así mismo, los procedimientos agrarios constituyen un instrumento para el cumplimiento de los demás mandatos constitucionales asignados al Estado, entre los cuales se encuentra el de garantizar el acceso progresivo a la propiedad rural por parte del campesinado colombiano y de los trabajadores agrarios, entendido al campesinado como sujeto de derechos y especial de protección según el artículo 64 de la Constitución Política[9]; en la medida en que esta entidad, en el marco de su competencia y en el ejercicio de sus funciones, clarifica, recupera y deslinda los predios de dominio público, y extingue, revierte y revoca los de dominio privado, de acuerdo con la normativa agraria, para que, posteriormente y en los casos en que esto sea factible, puedan ser entregados a quienes la misma ley determine, en la actualidad, a través del Fondo de Tierras, tal y como se pactó en el punto 1.1.1. del Acuerdo Final de Paz.

4.2. De las órdenes emitidas en la Sentencia SU–288 de 2022 proferida por la Corte Constitucional

Luego de analizar 13 solicitudes de tutela contra sentencias que declararon o negaron la pertenencia sobre terrenos baldíos, 11 presentadas por la ANT y 2 por particulares, la Corte Constitucional encontró que se había generado un conflicto de competencias entre algunos jueces de la República y la ANT por la adjudicación de los baldíos de la Nación, en tanto, dichas autoridades judiciales, mediante sentencias de pertenencia, le otorgaron derechos de propiedad sobre predios baldíos a particulares, a pesar de que la competencia para constituir propiedad particular sobre predios baldíos está en cabeza de la autoridad agraria.

En la unificación de jurisprudencia, la Corte Constitucional ratificó que la propiedad privada de predios rurales se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o con los 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 del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha Ley. De otro modo, lo predios se consideran baldíos y estos solo podrán adquirirse por adjudicación de la ANT y no mediante una declaración de pertenencia por vía judicial.

Si bien, en principio, estos predios baldíos no podían prescribirse por los jueces, la Corte Constitucional reconoció que muchas sentencias de pertenencia cumplieron con el propósito de garantizar el acceso a la tierra a la población campesina. Es decir, estos predios fueron prescritos a personas que podían haber accedido a la tierra mediante una adjudicación hecha por la autoridad de tierras y, por lo tanto, ordenó al Gobierno Nacional adelantar acciones para

[8] Constitución Política, numeral 18 del artículo 150.
[9] Acto Legislativo 01 de 2023 "Por medio del cual se reconoce al Campesinado como sujeto de Especial Protección Constitucional".

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

reconocer estas sentencias y la propiedad privada sobre estos terrenos, cuando se hubiesen cumplido las finalidades asignadas a los bienes baldíos y los requisitos subjetivos y objetivos para su adjudicación.

No obstante, otras tantas sentencias, al no considerar las finalidades asignadas a los bienes baldíos y los requisitos subjetivos y objetivos para su adjudicación, pudieron facilitar la indebida apropiación y la excesiva concentración de estos predios baldíos, lo cual afecta intensamente los derechos de acceso a la tierra de los campesinos y de otros sujetos de especial protección constitucional.

Con fundamento en lo anterior, la Corte Constitucional ordenó a la ANT elaborar una base de datos de predios rurales que no contaban con antecedentes registrales respecto de los cuales se hubiere proferido sentencia de pertenencia con el fin de identificar posibles casos de apropiación indebida o acumulación de tierras baldías. Posterior a ello, elaborar un Plan Actualizado de Recuperación de Baldíos con el fin de recuperar aquellos que, pese a la declaración de pertenencia, no cumplen las finalidades asignadas a los bienes baldíos y los requisitos subjetivos y objetivos para su adjudicación.

En los casos en los que la ANT logre constatar que con la sentencia de pertenencia no se cumplió la finalidad constitucional de los bienes baldíos, ni los requisitos legales para su adjudicación, adelantará las acciones para recuperar el predio. No obstante, será priorizada la recuperación de aquellos que en realidad reflejan concentración o acumulación indebida de tierras, esto es, enormes extensiones o predios que excedan ampliamente la Unidad Agrícola Familiar – UAF.

4.3. De los presupuestos para la apertura del Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017

Ahora bien, visto el sustento constitucional de los procedimientos administrativos agrarios y las órdenes emitidas por la Corte Constitucional a esta autoridad agraria, vale la pena reseñar los presupuestos necesarios para que se dé inicio al procedimiento único establecido en el Decreto Ley 902 de 2017.

Para lo anterior, resulta conveniente recordar en primera medida que de acuerdo al artículo 48 de la Ley 160 de 1994, dentro de las competencias otorgadas al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (hoy ANT) están las de clarificar las tierras desde el punto de vista de la propiedad y determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 2.14.19.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1071, con la finalidad de restituir los mismos al ámbito de administración del Estado.

Teniendo en cuenta esto, es claro que lo que persigue la norma con el procedimiento establecido es constatar o verificar si, ante la existencia de un predio baldío, este se encuentra ocupado de manera indebida por un particular.

En ese tenor, para iniciar este tipo de procedimiento se debe tener, por lo menos, una inferencia razonada del acaecimiento de tres presupuestos a saber: ***i)*** la existencia de un terreno baldío; ***ii)*** que el baldío objeto de estudio se encuentre ocupado por un particular; y ***iii)*** que la ocupación que se ejerza sobre el baldío sea indebida a la luz de la normatividad agraria.

4.3.1. Existencia de un terreno baldío

Dicho lo anterior, en lo que refiere a la naturaleza baldía del predio, el Código Civil estipula:

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

> *"**ARTICULO 675. <BIENES BALDIOS>**. Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales **carecen de otro dueño**".* (Negrilla fuera de texto original).

Tal y como lo señaló la sentencia de la Corte Constitucional SU-288 de 2022, considerando 171, lo anterior significa que:

> *"(…) el legislador adoptó un concepto de bien baldío a partir de una negación indefinida, la de tratarse de tierras que carecen de otro dueño, a propósito de lo cual la Corte Suprema de Justicia en 1926, dijo que: "La aseveración que hace el Estado de ser baldío un terreno, entraña una negación indefinida, o sea la de no haber salido de su patrimonio, la cual, según los principios sobre prueba, debe destruirse con la afirmación concreta y definida de haberse adquirido el dominio por quien se pretende dueño. Aquí la Nación tiene a su favor la presunción de dominio, y aun cuando intervenga como actor en el juicio, está dispensada del peso de la prueba"*[10]

Así entonces, se tiene que los baldíos, particularmente los rurales, son bienes de dominio público que pertenecen a la Nación por estar dentro de sus límites territoriales y carecer de otro dueño; este último aspecto producto de la inexistencia de un título originario que no haya perdido eficacia legal o de una cadena de títulos inscritos, tal y como se explicará más adelante, que permitan establecer que respecto del bien inmueble se ejerce derecho de dominio por parte de una persona diferente a la Nación, conforme a las reglas que se derivan de la interpretación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

El citado artículo dispone taxativamente que para acreditar y constituir legalmente la propiedad en Colombia sobre inmuebles rurales que se ubican en el territorio nacional, se requiere como prueba el "*título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria*".

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

- **Título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal**, entendiéndose que el Estado, a través de las diferentes disposiciones sobre adjudicación de terrenos baldíos, se ha desprendido de su propiedad en favor de las personas que acreditaran los respectivos requisitos de ley.

  Establece el artículo 13 del Decreto 59 de 1938 que: constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste los siguientes: a) Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial; b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación. Y los demás que establezca le Ley.

  Además, estos títulos no pueden haber perdido su eficacia legal en razón a una decisión de autoridad administrativa o judicial, o porque se haya incumplido una condición resolutoria en el título, o se haya revertido o revocado; o cualquiera otro fenómeno que retrotraiga sus efectos jurídicos.

[10] Nota en el texto original: Jurisprudencia, Tomo III, número 357.

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

- **Títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al cinco (5) de agosto de 1994, en los que consten tradiciones de dominio por un término no inferior a aquel señalado para la prescripción extraordinaria**, aclarando que la expresión "títulos" hace referencia a escrituras públicas y por tal motivo **i)** los mismos deben ser inscritos estrictamente conforme a la normativa registral, **ii)** deben ser anteriores a la Ley 160 de 1994, **iii)** sobre aquellos deben existir negocios jurídicos que transfieran el dominio y, **iv)** que los títulos den cuenta de tradiciones de dominio anteriores al 5 de agosto de 1974, teniendo en cuenta que para la fecha de expedición de la Ley 160 de 1994 el término de la prescripción extraordinaria era de 20 años.

En este orden de ideas, no acreditan propiedad privada respecto de un bien inmueble la venta de cosa ajena; la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral; la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión, por ejemplo, la carta-venta; y la protocolización ante juzgados o notaría de declaraciones de terceros sobre información de dominio y/o posesión, esto es, las denominadas falsas tradiciones, a que se refiere la descripción 06 del parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

En otras palabras, actos jurídicos semejantes no tienen la eficacia de *transferir* el dominio de derechos reales, tal como es la propiedad de un inmueble, incluso si los actos o contratos se encuentran inscritos en los correspondientes folios de matrículas inmobiliaria en la descripción de falsa tradición, pues aunque en el anterior estatuto de registro de instrumentos públicos (Decreto 1250 de 1970) se permitía su inscripción, cabe reiterar que en ningún momento son actos constitutivos de transferencia del dominio o del derecho de propiedad de un bien inmueble, tal y como lo dispone el artículo 752 del Código Civil.

4.3.2. Ocupación agraria

Seguidamente, como segundo supuesto imperativo para la recuperación de un terreno baldío, se requiere constatar que el terreno sobre el cual se inició el procedimiento se encuentre efectivamente ocupado por un particular.

En la actualidad, el concepto de ocupación de baldíos (también llamada ocupación agraria), se encuentra contenida en diferentes disposiciones del ordenamiento jurídico, como lo es en el caso del artículo 65 de la Ley 160 de 1994, el cual contempla en su último inciso a la ocupación como un requisito para la adjudicación de terrenos baldíos, a saber:

> *"**Artículo 65.** La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslaticio de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.*
>
> *Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, **y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa**.*
>
> *(…)*
>
> *No podrá hacerse adjudicación de baldíos sino por **ocupación** previa, en tierras con aptitud agropecuaria **que se estén explotando** conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables, en favor de personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas, en las extensiones y condiciones que para cada municipio o región del país señale la Junta Directiva (…)"* (Negrilla fuera del texto original).

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

Este tipo de ocupación dista de la ocupación civil contemplada en el artículo 673 del Código Civil, así lo recordó el Consejo de Estado en sentencia del 13 de febrero de 2006, radicación número 08001-23-31-000-1981-05570-01 (19484), expresando en el siguiente sentido que:

> *"Los bienes baldíos no están en el comercio, son inalienables y, por tanto, no son susceptibles de adquirirse a través de la prescripción adquisitiva de dominio (Art. 2518 Código Civil); solo pueden ser materia de adjudicación por el INCORA y de su adquisición a través del modo de la ocupación reconocida y declarada por el Estado, la cual como lo indican las normas vigentes sobre la materia, por regla general rebasa la simple aprehensión material del bien inmueble, requiriéndose además que quien lo detenta demuestre que tiene bajo explotación económica un porcentaje específico de la superficie cuya adjudicación se pretende, que cumple con las normas sobre explotación en materia de recursos naturales y que está dentro de los límites adjudicables, diferenciándose de la ocupación privada, que opera frente a los bienes que carecen de dueño, en tanto que la ocupación ejercida sobre el bien baldío, recae sobre bien del estado (…)"* (Subrayado fuera de texto original).

En relación con el primer inciso del artículo 65 de la Ley 160 de 1994, es claro que la ocupación agraria *per se* no consolida una relación jurídica sobre el predio, sino que tal la calidad de ocupante es eminentemente de hecho, física respecto del bien; pues sobre un baldío no es dable ejercer ningún rol de propietario o poseedor, derivada precisamente de la naturaleza jurídica del bien, y en consecuencia, frente a la adjudicación de este, sólo existe una mera expectativa. Es por ello que los documentos que una persona aporte como contratos, certificados de "posesión", pago de impuestos, certificados de vecindad, entre otros, si bien permitirán acreditar una relación con el predio y fungir de medios de prueba complementarios, no son conducentes para probar una explotación económica del mismo.

Además de lo anterior, el aparte jurisprudencial recién descrito también permite entrever un acercamiento a la definición de ocupación agraria, en el sentido de exponer que la misma no se limita a la tenencia física del bien, sino que, además, incluye un aspecto económico relacionado con la explotación del mismo. La referida connotación encuentra respaldo en el artículo 69 de la Ley 160 de 1994, cuyo parágrafo señala:

> ***"PARÁGRAFO.** En el evento en que el solicitante de la adjudicación sea una familia desplazada que esté en el Registro Único de Víctimas, podrá acreditar la ocupación previa no inferior a cinco (5) años para tener derecho a la adjudicación, con la respectiva certificación del registro de declaración de abandono del predio. **La ocupación se verificará por la Agencia Nacional de Tierras reconociendo la explotación actual sin que sea necesario el cumplimiento de la explotación sobre las dos terceras partes de la superficie cuya adjudicación se solicita** (…)"* (Negrilla fuera de texto original).

Conforme con lo expuesto hasta acá, se entiende por ocupación agraria el relacionamiento de hecho que ostenta una persona con un bien rural en aras de constituir un derecho sobre el mismo mediante adjudicación otorgada por el Estado (mera expectativa), y que se caracteriza por dos circunstancias de orden fáctico: **i)** La aprehensión material del inmueble; y **ii)** La explotación económica del mismo. Circunstancias que deberán ser constatadas por la autoridad agraria, hoy la Agencia Nacional de Tierras, a través de la inspección física del inmueble, sin perjuicio de otros medios de prueba que se hagan valer en el marco de la actuación.

Esta conceptualización de ocupación agraria, expuesta en el párrafo anterior, se adecúa a las finalidades mismas de la reforma rural integral, en lo concerniente a estimular y propender por el uso adecuado y eficiente del campo conforme a su función social y ecológica.

Frente a esto, el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera, en su primer punto, denominado "*Hacia Un Nuevo Campo Colombiano: Reforma Rural Integral",* consagró:

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

> *"Que la RRI concibe el territorio rural como un escenario socio-histórico con diversidad social y cultural, en el que las comunidades —hombres y mujeres— desempeñan un papel protagónico en la definición del mejoramiento de sus condiciones de vida y en la definición del desarrollo del país dentro de una visión de integración urbano-rural. Que el desarrollo rural integral es determinante para impulsar la integración de las regiones y el desarrollo social y económico equitativo del país. La RRI debe lograr la gran transformación de la realidad rural colombiana, que integre las regiones, erradique la pobreza, promueva la igualdad, asegure el pleno disfrute de los derechos de la ciudadanía y como consecuencia garantice la no repetición del conflicto y la erradicación de la violencia.*
>
> ***Que una verdadera transformación estructural del campo requiere adoptar medidas para promover el uso adecuado de la tierra de acuerdo con su vocación** y estimular la formalización, restitución y distribución equitativa de la misma, garantizando el acceso progresivo a la propiedad rural de quienes habitan el campo y en particular a las mujeres rurales y la población más vulnerable, regularizando y democratizando la propiedad y promoviendo la desconcentración de la tierra, en cumplimiento de su función social (…)"* (Negrilla fuera de texto original).

Así las cosas, conforme a lo anterior, para el caso que nos compete se entenderán ocupadas agrariamente aquellas porciones de terreno en las que, conforme a los insumos recolectados durante la presente actuación administrativa, principalmente en las diligencias de inspección ocular, se haya logrado evidenciar una aprehensión material del bien dirigida al desarrollo de alguna forma de explotación económica actual.

Ahora bien, en lo que refiere a la definición de explotación económica, puede entenderse esta, en los términos del artículo 1 de la Ley 200 de 1936, como "*la realización de hechos positivos propios de un dueño como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganado y otros de igual significación económica",* aclarándose que el cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí mismos pruebas de explotación económica, pero sí podrán considerarse como elementos complementarios de ella[11]. Conforme a la sentencia SU-288 de 2022, en cuanto a la temporalidad de esta explotación: "*A partir de la Ley 160 de 1994, se considera que hay explotación económica cuando ésta se realiza de una manera regular y estable, es decir, cuando al momento de la práctica de la inspección ocular tenga más de un (1) año de iniciada y se haya mantenido sin interrupción injustificada"*.

Así mismo, y con el fin de brindar un concepto más actualizado de lo que se entiende por explotación económica, este se puede complementar con la definición que establece el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la cual la entiende la

[11] Téngase en cuenta la correcta interpretación de este artículo ya fue definida por la sentencia SU-288 de 2022, en el sentido de que solo se encuentra vigente para establecer el significado de "posesión" agraria, **y de ninguna manera como mecanismo para acreditar la propiedad privada**. Así se pronunció la referida sentencia en su considerando 487: "*En consecuencia, por las razones expuestas en el capítulo 6.2.1. de esta providencia, se unifica la jurisprudencia con el fin de establecer que el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 debe interpretarse dentro del contexto de la Ley 160 de 1994 y conforme con las normas constitucionales relacionadas con el acceso a la tierra por parte de los campesinos, razón por la que debe entenderse que se encuentra vigente sólo en cuanto establece que la posesión consiste en la explotación económica del suelo con cultivos o ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. A partir de la Ley 160 de 1994, se considera que hay explotación económica cuando ésta se realiza de una manera regular y estable, es decir, cuando al momento de la práctica de la inspección ocular tenga más de un (1) año de iniciada y se haya mantenido sin interrupción injustificada. No obstante, los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa (Regla 3)*.". Corte Constitucional. *SU-288 de 2022*. Op. Cit.

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

explotación económica como cualquier actividad en la que se cree un valor agregado a través de la producción de bienes y servicios mediante el empleo de recursos como la tierra, el capital o el trabajo[12].

Sea oportuno también agregar que la conservación de las capas vegetales también se consideran explotación, conforme lo dispone el artículo 69 de la Ley 160 de 1994: "***Las áreas dedicadas a la conservación de la vegetación protectora**, lo mismo que las destinadas al uso forestal racional, situadas fuera de las zonas decretadas como reservas forestales o de bosques nacionales, **se tendrán como porción aprovechada para el cálculo de la superficie explotada exigida por el presente artículo** para tener derecho a la adjudicación"* (negritas fuera del original).

Esta última previsión no es menos importante en el entendido que la política pública de tierras no puede ir en contravía de la protección del medio ambiente e incentivar, a través de la explotación de los baldíos, la deforestación y el uso irracional de los recursos naturales.

4.3.3. Indebida ocupación de baldíos

Por último, luego de constatar que el predio baldío se encuentre ocupado, se debe verificar si dicha ocupación es ejercida de forma indebida (o no) a la luz de las causales taxativas contenidas en el artículo 2.14.19.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, el cual dispone:

> ***"ARTÍCULO 2.14.19.5.2. Causales.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 48 numeral 3 y 74 de la Ley 160 de 1994, los siguientes bienes tienen la condición de terrenos **baldíos indebidamente ocupados y en consecuencia será procedente su recuperación**:*
>
> *1. Las tierras baldías que tuvieren la calidad de inadjudicables de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 67 y 74 de la Ley 160 de 1994 y las reservadas o destinadas por entidades estatales para la prestación de cualquier servicio o uso público.*
>
> *2. Las tierras baldías que constituyan reserva territorial del Estado.*
>
> *3. Las tierras baldías ocupadas que excedan las extensiones máximas adjudicables, de acuerdo con la Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para cada municipio o región por el Consejo Directivo del INCODER.*
>
> *4. Las tierras baldías ocupadas contra expresa prohibición legal, especialmente las que corresponden al Sistema de Parques Nacionales Naturales y al Sistema de Áreas Protegidas.*
>
> *5. Las tierras baldías que hayan sido objeto de un procedimiento de reversión, deslinde, clarificación, o las privadas sobre las cuales se declare extinción del derecho de dominio que se encuentren ocupadas indebidamente por particulares.*
>
> *6. Las tierras baldías que hayan sido objeto de caducidad administrativa, en los contratos de explotación de baldíos, que suscriba el INCODER en las zonas de desarrollo empresarial.*
>
> *7. Las tierras baldías que se encuentren ocupadas por personas que no reúnan la calidad de beneficiarios de reforma agraria en los términos previstos en el Capítulo XII de la Ley 160 de 1994.*
>
> *8. Las tierras baldías inadjudicables, reservadas o destinadas para cualquier servicio o uso público, que cuenten con títulos basados en la inscripción de falsas tradiciones.".* (Negrilla

[12] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2021). *Censo económico de Colombia. Glosario de Términos*. Pág. 6. Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/censo-economico/info-metodologica/CE-glosario-de-terminos.pdf.

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

fuera de texto original).

Así las cosas, se denominan causales objetivas de indebida ocupación a aquellas enumeradas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8 del artículo 2.14.19.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, debido a que la configuración de la indebida ocupación se determina con sustento en las características del terreno, con indiferencia de las calidades de la persona que lo ocupa; mientras que, contrario sensu, las causales subjetivas de indebida ocupación se determinan con base en las calidades de la persona que presuntamente ocupa el área baldía. En particular, se debe determinar si reúnen la calidad de beneficiarios de reforma agraria en los términos previstos en el Capítulo XII de la Ley 160 de 1994 (con las debidas modificaciones realizadas por las leyes 1728 de 2014, 1753 de 2015 y 1900 de 2018; y el Decreto Ley 902 de 2017).

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

En el Informe Técnico Jurídico (ITJ) del 13 de noviembre de 2024 se concluyó la procedencia del inicio del Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 teniendo en cuenta lo señalado en el concepto integral del caso:

"El predio objeto de estudio se encuentra identificado con el número de matrícula inmobiliaria 140-112180, que refiere un terreno denominado FI SIN DIRECCION EL PAISAJE (Según VUR-SNR) y EL PAISAJE (Según SNC-IGAC), vereda registral BONITO VIENTO y vereda catastral JUAN LEON CENTRAL, municipio de TIERRALTA, departamento de CÓRDOBA

El FMI se encuentra en estado ACTIVO y no registra folios matrices ni derivados. El predio objeto de estudio se encuentra identificado en la base de datos catastral del IGAC con el Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0074-0-00-00-0000. Según el FMI el tipo de predio es Rural que coincidente con el componente Zona (00: Rural) del Número Predial Nacional identificado en el SNC – IGAC.

En el FMI se registra un área de terreno de 100 ha 00 m², el SNC del IGAC reporta un área de 100 ha 00 m², es decir hay coincidencia de área catastral y registral. En cuanto al área geométrica del polígono predial, corresponde a 100 ha 0574 m².

El predio objeto de estudio cruza con la capa restrictiva denominada "DECLARATORIA RUPTA COLECTIVA "en un 100%.
Adicionalmente, traslapa con la capa temática de condicionamiento "MAPA TIERRAS HIDORCARBUROS" en un 100%, identificado como CONTRATO_N: SN 18.

Adicionalmente se realizó la validación del terreno con respecto al documento disponible Acuerdo 003 de 25 de marzo de 2011, por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Tierralta 2011-2023, departamento de Córdoba, con el propósito de validar si el terreno se encuentra en suelo Rural o Urbano o verificar si se encuentra en zonas de vulnerabilidad, encontrando, que el área de estudio recae en suelo rural. De acuerdo al mapa de reglamentación de usos del suelo rural, se ubica sobre Área de Producción Agrícola y Área de Producción Pecuaria. De acuerdo al mapa de zonificación de amenazas, se localiza en una zona de Amenaza Baja por Movimiento en masa.

En relación con el análisis productivo y agropecuario, resulta oportuno precisar que no será abordado en el presente Informe Técnico Jurídico, dado que su elaboración y conclusiones están sujetos a la realización de las visitas de campo, debido a que la captura de información relacionada con este se hace esencialmente a través de

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

> *métodos directos, lo cual, en todo caso, será desarrollado durante la etapa probatoria del procedimiento administrativo"*

Del mismo modo, en cuanto al rango de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) aplicable, estableció:

> *"Para el municipio de TIERRALTA del departamento de CORDOBA, corresponde a un rango entre 43 a 58 hectáreas, de acuerdo con lo descrito en el ARTÍCULO 12. De la regional Córdoba, en la ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 5 ALTA DEL ALTO SINÚ. Es decir que el área objeto de estudio "EL PAISAJE", con 100 ha + 0 m² se encuentra por encima del rango establecido. Es decir que excede el rango en 42 ha 0 m², lo que corresponde a un 72,5%."*

6. DEL CASO CONCRETO

Una vez expuestas las particularidades del Procedimiento Único bajo el asunto agrario de recuperación de baldíos indebidamente ocupados y los presupuestos que deben estudiarse en el marco del mismo, junto con las consideraciones técnicas del caso, es preciso examinar el caso concreto a partir de la documentación e información analizadas.

6.1. Sobre la naturaleza jurídica del área objeto de estudio "FI SIN DIRECCION EL PAISAJE" identificado con FMI 140-112180.

El predio identificado con matrícula inmobiliaria **140-112180**, denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", ubicado en el municipio de Tierralta, departamento del Córdoba, cuenta con folio en estado activo, no refiere folios matrices ni derivados y tampoco instrumentos públicos adicionales registrados en el acápite de complementaciones. Su Número Predial Nacional es 23-807-00-01-00-00-0033-0074-0-00-00-0000.

En la primera anotación de fecha 30 de abril de 2007 del folio objeto de estudio, se observa la inscripción de la Sentencia S/N del 16 de enero de 2007, con especificación: *"0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENECIA (MODO DE ADQUISICION)",* proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería, a favor del señor Carlos Cesar Cordero Cogollo, identificado con cédula de ciudadanía No. 6843184.

6.2. Del estudio de títulos obrantes en el expediente

Al revisar la Sentencia S/N del 16 de enero de 2007 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería - Córdoba, se observa de manera preliminar que no se refiere a ningún título originario ni traslaticio de dominio que acredite propiedad privada sobre el área de terreno objeto de la demanda en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, por cuanto, en todo el texto del fallo se hace alusión al ejercicio de la posesión material del inmueble.

En ese sentido, es de indicar que la pretensión de la demanda fue la declaración de pertenencia sobre el predio denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", en virtud de la prescripción extraordinaria al haber tenido en posesión el predio durante un lapso no menor a veinte (20) años, haber ejercido actos de señor y dueño sin reconocer dominio distinto durante ese tiempo y ejercer dicha posesión de manera pacífica e ininterrumpida.

Del análisis del título anterior se pudo identificar, que no se registra título que sirva como antecedente en la sentencia de pertenencia, de igual manera el fundamento obtenido para otorgar la prescripción adquisitiva de dominio del predio objeto de estudio se basó únicamente en pruebas testimoniales y en la inspección ocular.

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

*Por la cual se decide **APERTURAR EL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado respecto del predio denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", identificado con matrícula inmobiliaria 140-112180, ubicado en jurisdicción del municipio de Tierralta, departamento del Córdoba.*

En este sentido, de los elementos materiales probatorios allegados al trámite, se observa inexistencia de negocios jurídicos que versaran sobre el predio, ya que no se no se relaciona documento alguno que cumpla con la fórmula transaccional contenida en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

De igual manera, es importante señalar que en la referida providencia judicial se indicó en cuanto a la naturaleza jurídica del predio que:

> *Afirma el memorialista que el bien objeto de esta litis, tiene el carácter de BALDÍO, toda vez que en el certificado expedido por el señor Registrador de Instrumentos Públicos, no aparece la prescribiente ni ninguna otra persona como titular de derechos reales, lo que significa que sobre ese predio no existe título originario ni derivado.*
>
> *Pues bien, el análisis del contenido del certificado registratorial en comento, realizada por el señor Procurador actuante en esta contienda, no contiene a nuestro juicio una carga argumentativa suficiente que DE COLOMBIA pregonar la calidad de baldío del inmueble que nos ocupa.*

Al respecto, el Juez de conocimiento aclaró que:

> *En resumen, no existen en el plenario medios de pruebas suficientes que permitan aseverar que se trata de un bien baldío, por lo que podemos sin dubitación argumentar en sentido contrario, vale decir, que se trata de un predio susceptible de ganarse por el fenómeno prescriptivo.*

Finalmente, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería – Córdoba ordenó:

> ***RESUELVE:***
>
> *1.- DECLÁRASE que el señor **CARLOS CESAR CORDERO COGOLLO**, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio rural denominado "EL PAISAJE", ubicado en la vereda Juan León, corregimiento de Bonito Viento, municipio de Tierralta (Córdoba), constante aproximadamente de 100 hectáreas y alinderado así: por el NORTE, predios de propiedad de la Hacienda La Chamalera; SUR, con predios de Otoniel López, Aurelio Fuentes y Eusebio Cordero; ESTE, con predios de La Chamalera y OESTE, con predios que fueron antes de Carlos Rincón y actualmente con predios de Hacienda La Chamalera.*

De esta manera, se evidencia que el juzgado competente de la causa aplicó (tácitamente) la presunción prevista en el artículo 1° de la Ley 200 de 1936, toda vez que tomó la explotación agrícola (posesión agraria) como fundamento para otorgar, vía prescripción, el derecho real de

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

dominio aun cuando se presentó una duda más que razonable para acoger las pretensiones de la demanda, esto es que en el certificado de registro inmobiliaria allegado no se había inscrito ningún título (resolución de adjudicación y/o escrituras públicas). De manera que, al menos en esta etapa inicial del procedimiento, es claro que se está frente a un terreno baldío de la Nación.

Finalmente, no habiendo forma de evidenciar la existencia de algún título como antecedente que cumpla con las condiciones establecidas en el inciso primero, numeral 1, del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se presume que se trata de un predio baldío que no ha salida del dominio de la Nación. Por lo que, respecto a este predio, preliminarmente existe merito para el inicio del procedimiento único tendiente a la Recuperación de baldíos indebidamente ocupados.

6.3. Revisión de predios colindantes

En el referido Informe Técnico Jurídico se presentó relación de colindantes catastrales del área objeto de estudio, identificados en la base grafica (vigencia 2024-06), y los respectivos datos obtenidos de la consulta en el SNC-IGAC:

INFORMACIÓN SNC IGAC DE LOS COLINDANTES						
Lindero	**Numero Predial Nacional**	**Dirección**	**Área de Terreno**	**FMI**	**Titular Catastral**	**Identificación Titular**
NORTE	23-807-00-01-00-00-0034-0075-0-00-00-0000	CHAMALERA	591 ha + 0000 m2	140-75329	ALEXANDER ARIZA DIAZ	CC 79575261
ESTE	23-807-00-01-00-00-0034-0075-0-00-00-0000	CHAMALERA	591 ha + 0000 m2	140-75329	ALEXANDER ARIZA DIAZ	CC 79575261
	23-807-00-01-00-00-0033-0063-0-00-00-0000	EL RETONO 1	6 ha + 5786 m2	140-99495	OLGA ROSA GARCIA CUETER	CC 34982670
	23-807-00-01-00-00-0033-0066-0-00-00-0000	VILLA PAOLA	3 ha + 8625 m2	NO REGISTRA	SISY PAOLA LOPEZ COGOLLO	CC 1067860047
	23-807-00-01-00-00-0033-0067-0-00-00-0000	COMIENZO 3	8 ha + 0000 m2	140-5440	AURELIO FUENTES MARIMON	CC 15580026
	23-807-00-01-00-00-0033-0068-0-00-00-0000	EL COMIENZO 2	11 ha + 0000 m2	140-6410	AURELIO FUENTES MARIMON	CC 15580026
SUR	23-807-00-01-00-00-0033-0069-0-00-00-0000	EL COMIENZO 1	20 ha + 0000 m2	140-70254	AURELIO FUENTES MARIMON	CC 15580026
	23-807-00-01-00-00-0033-0073-0-00-00-0000	VILLA NUEVA	42 ha + 5267 m2	NO REGISTRA	EUSEBIO JOSE CORDERO COGOLLO	CC 6843186
	23-807-00-01-00-00-0033-0072-0-00-00-0000	LAS COLINAS	20 ha + 2070 m2	NO REGISTRA	EUSEBIO JOSE CORDERO COGOLLO	CC 6843186
OESTE	23-807-00-01-00-00-0056-0128-0-00-00-0000	HACIENDA AGROBAG	254 ha + 0000 m2	140-4158	ALFONSO LUIS HERRERA MENDEZ	CC 10934897
	23-807-00-01-00-00-0034-0075-0-00-00-0000	CHAMALERA	591 ha + 0000 m2	140-75329	ALEXANDER ARIZA DIAZ	CC 79575261

Consulta catastral de colindantes catastrales. Fuente: Sistema Catastral del IGAC, en Informe Técnico Jurídico del 13 de noviembre de 2024 - ANT.

De conformidad con información obtenida a través de catastro del Sistema Nacional Catastral -SNC- del IGAC, se puede concluir que el predio objeto de examen denominado "**FI SIN**

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

*Por la cual se decide **APERTURAR EL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado respecto del predio denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", identificado con matrícula inmobiliaria 140-112180, ubicado en jurisdicción del municipio de Tierralta, departamento del Córdoba.*

DIRECCION EL PAISAJE", ubicado en el municipio de Tierralta, departamento de Córdoba, con matrícula inmobiliaria No. **140-112180** se encuentra alinderado, de la siguiente manera:

Por el Norte:

Colinda con el predio denominado CHAMALERA (según el SNC de IGAC) o SIN DIRECCION HACIENDA CHAMALERA (según el VUR de la SNR) identificado con número predial nacional No. 23-807-00-01-00-00-0034-0075-0-00-00-0000 y FMI No. 140-75329, actualmente activo, de tipo rural, no registra folios derivados, pero si registra como folios matrices los siguientes: 140-1469; 140-3830; 140-57157; 140-8115; 140-1721; 140-1929; 140-3525; 140-5085; 140-5917; 140-10848; 140-14350; 140-12085; 140-9096; 140-3115; 140-941; 140-5081; 140-2051; 140-13359; 140-2050, del análisis de estos folios se evidenciaron como títulos más antiguos los siguientes:

Folio Matriz	Titulo antecedente.
140-1469 **140-1721** **140-941** **140-5081** **140-2051** **140-2050**	Anotación No. 01 **Escritura Publica No. 073 del 24 de febrero de 1948** de la Notaría Primera de Montería Especificación: 101 compraventa De: Ana Josefa Ramos Vda. de Muñoz Juan José Muñoz Almanza A: Elix Calixto Fuentes
140-3830 – Matriz 140-57157	Anotación No. 01 **Resolución 019258 del 24 de julio de 1968 del INCORA** Montería Especificación: 170 Adjudicación de Baldíos De: INCORA A: Pabla María Lozano De Fernández
140-8115 **140-5917** **140-10848**	Complementaciones **Escritura Publica No. 802 de 21 de diciembre de 1943** de la Notaría de Montería Especificación: compraventa De: Florentino Begambre Casarrubia A: José Ángel Acosta
140-1929	Anotación No. 01 **Resolución No. 02488 del 28 de marzo de 1968 emitida por el INCORA** Especificación: 170 adjudicación De: INCORA A: Vidal Gerardo Aparicio
140-3525 **140-5085** **140-14350** **140-12085** **matriz 140-9096** **matriz 140-3115**	Complementación **Escritura Publica No. 066 de 10 de febrero de 1953** de la Notaria Primera de Montería. Especificación: Compraventa De: José de la Cruz Casarrubia Méndez A: Elix Calixto Fuentes
140-13359	Complementación **Escritura Publica No. 320 de 16 de octubre de 1935** de la Notaria de Montería Especificación: Compraventa De: Elena Bravo; Dama Petrona Bravo; Pedro Bravo; Acosta Salvador; Tamara Domingo A: José Ángel Acosta

Teniendo en cuenta que los títulos que se registran en los folios matriz acreditan presuntamente propiedad privada, es de gran importancia contar con dichos títulos para su estudio detallado.

De igual manera, es importante señalar que del análisis del folio de matrícula inmobiliaria No. 140-57157 se advierte que registra como primera anotación la **Resolución** 019258 del 24 de julio de 1968 del INCORA Montería mediante la cual el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria adjudicó el predio a la señora Pabla María Lozano de Fernández. Asimismo, en la segunda anotación se registró la Escritura Pública No. 033 del 15 de marzo de 1977 protocolizada en la Notaría Única de Tierralta, con especificación de compraventa de Pabla María Lozano de Fernández con los señores Apolinar Antonio, Carlos Cesar, Eusebio José, y

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

Mario Elias Cordero Cogollo.

En ese sentido, resulta relevante para el caso concreto el estudio del referido título ya que se advierte una coincidencia con el señor Carlos Cesar Cordero Cogollo, quien también fue prescribiente en el predio objeto de estudio.

Por el Este:

Colinda con el predio denominado "CHAMALERA" (según el SNC de IGAC) o SIN DIRECCION HACIENDA CHAMALERA (según el VUR de la SNR), identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0034-0075-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 140-75329, el cual se encuentra en estado activo, de tipo rural, no registra folios derivados pero si relaciona como folios matrices los siguientes 140-1469; 140-3830; 140-57157; 140-8115; 140-1721; 140-1929; 140-3525; 140-5085; 140-5917; 140-10848; 140-14350; 140-12085; 140-9096; 140-3115; 140-941; 140-5081; 140-2051; 140-13359; 140-2050, siendo estos los mismos matrices del costado norte, (remitiéndonos a su análisis en el acápite anterior), refiere un área catastral de 591 ha + 0000 m2. Como titular catastral registra al señor Alexander Ariza Diaz identificado con CC 79575261.

Del mismo modo, colinda con el predio denominado "EL RETONO 1" (según el SNC de IGAC) o FI MI RETORNO (según el VUR de la SNR), identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0063-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 140-99495, el cual se encuentra en estado activo, de tipo rural, no registra folios derivados, pero si como folio matriz el 140-57336, quien en su primera anotación registra la inscripción de la Resolución de adjudicación No. 01458 del 09 de abril de 1973 emitida por el INCORA a favor del señor José Tomas López Torres, refiere un área catastral de 6 ha + 5786 m2.

También, colindando con el predio denominado "VILLA PAOLA" identificado con cédula catastral No. 23-807-00-01-00-00-0033-0066-0-00-00-0000, el cual no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria asociado, refiere un área catastral de 3 ha + 8625 m2; y reporta como titular catastral a la señora Sisy Paola López Cogollo identificada con CC 1067860047.

Así mismo, colinda con el predio denominado "COMIENZO 3" (según el SNC de IGAC) o SIN DIRECCION MI COMIENZO 3 (según el VUR de la SNR), identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0067-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 140-5440, el cual se encuentra en estado activo, de tipo rural, no registra folios derivados, ni matrices, tampoco refiere títulos como antecedentes en complementaciones. En su primera anotación se registró la Escritura Publica No. 166 del 15 de diciembre de 1971 de la Notaría Única de Tierralta - Córdoba, bajo especificación 101 compraventa del señor David Santiago Fernández Teherán a favor de la señora Ana Teodora Yánez Gutiérrez; refiere un área catastral de 8 ha + 0000 m2 y actualmente registra como titular registral al señor Fuentes Fernández Aurelio Segundo identificado CC 10765950.

Por último, colinda con el predio denominado "EL COMIENZO 2" (según el SNC de IGAC) o SIN DIRECCION EL COMIENZO 2 (según el VUR de la SNR), identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0068-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 140-6410, el cual se encuentra en estado activo, de tipo rural y no registra folio matriz ni derivado, y refiere un área catastral de 11 ha + 0000 m2. Registra en su primera anotación la Escritura Publica No.336 del 28 de diciembre de 1978 de la Notaría Única de Tierralta, bajo la especificación "*COMPRAVENTA- FALSA TRADICION",* del señor David Santiago Fernández Teherán a favor del señor Aurelio Fuentes Marimon. Siendo así, que dicho titulo no cuenta con los criterios art. 48 de la Ley 160 de 1994. Actualmente registra como titular registral el señor Fuentes Fernández Aurelio Segundo identificado CC 10765950.

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

*Por la cual se decide **APERTURAR EL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado respecto del predio denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", identificado con matrícula inmobiliaria 140-112180, ubicado en jurisdicción del municipio de Tierralta, departamento del Córdoba.*

Por el Sur:

Colinda con el predio analizado previamente, denominado "EL COMIENZO 1" (según el SNC de IGAC) o LT MI COMIENZO (según el VUR de la SNR),, identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0069-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 140-70254, el cual se encuentra en estado activo, de tipo rural y no registra folio matriz ni derivado, y refiere un área catastral de 20 ha + 0000 m2. Registra en su primera anotación la Escritura Publica No. 208 del 31 de diciembre de 1976 de la Notaria Única de Tierralta, bajo especificación compraventa del señor David Fernández Teherán a favor del señor Aurelio Fuentes Marimon Siendo así, que dicho titulo no cuenta con los criterios art. 48 de la Ley 160 de 1994. Actualmente registra como titular registral el señor Fuentes Fernández Aurelio Segundo identificado CC 10765950 y Blanca Rosa Fernández López identificada con CC 26213953.

Igualmente, colinda con el predio denominado VILLA NUEVA, identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0073-0-00-00-0000 el cual no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria asociado, refiere un área catastral de 42 ha + 5267 m2; y reporta como titular catastral al señor Eusebio José Cordero Cogollo identificado con CC 6843186.

Por último, colinda con el predio denominado LAS COLINAS, identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0072-0-00-00-0000 el cual no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria asociado, refiere un área catastral de 20 ha + 2070 m2; y reporta como titular catastral al señor Eusebio José Cordero Cogollo identificado con CC 6843186.

Por el Oeste:

Colinda con el predio denominado "HACIENDA AGROBAG" (según el SNC de IGAC) o SIN DIRECCION HACIENDA AGROBAG (según el VUR de la SNR), identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0056-0128-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 140-4158, el cual se encuentra en estado activo, de tipo rural y no registra folio matriz, y como derivado refiere el FMI 140-14445, de acuerdo a sus complementaciones refiere como titulo mas antiguo la Sentencia de Adjudicación emitida por el Juzgado Único Civil del Circuito de Montería del 22 de Noviembre de 1963, refiere un área catastral de 254 ha + 0000 m2. Actualmente como titular registral se reporta el señor Alfonso Luis Herrera Méndez identificado con CC 10934897

Al respecto, se precisa que a la fecha no se cuenta con la sentencia con el fin de determinar el antecedente de dominio, por lo cual, se requerirá dicho instrumento durante el procedimiento administrativo.

De igual manera, colinda el predio denominado "CHAMALERA" (según el SNC de IGAC) o SIN DIRECCION HACIENDA CHAMALERA (según el VUR de la SNR), identificado con Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0034-0075-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 140-75329, el cual se encuentra en estado activo, de tipo rural, no registra folios derivados pero si relaciona como folios matrices los siguientes 140-1469; 140-3830; 140-57157; 140-8115; 140-1721; 140-1929; 140-3525; 140-5085; 140-5917; 140-10848; 140-14350; 140-12085; 140-9096; 140-3115; 140-941; 140-5081; 140-2051; 140-13359; 140-2050, siendo estos los mismos matrices del costado norte, (remitiéndonos a su análisis en el acápite del lado Norte), refiere un área catastral de 591 ha + 0000 m2. Como titular catastral registra al señor Alexander Ariza Diaz identificado con CC 79575261.

Por lo anterior, se evidencia que frente a nuestro predio objeto de estudio no se encontró titulo alguno que cumpliera con los parámetros del art. 48 de la Ley 160 de 1994, para acreditar propiedad privada, por lo que preliminarmente se presume que el predio **FI SIN DIRECCION**

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.
Agencia Nacional de Tierras
v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

EL PAISAJE", ubicado en el municipio de Tierralta, departamento de Córdoba, con matrícula inmobiliaria No. **140-112180** es de Naturaleza baldía.

Ahora bien, del estudio de los colindantes se pudo identificar que el predio denominado CHAMALERA identificado con folio de matrícula Inmobiliaria 140-75329 con una extensión de 591 ha + 0000 m2, siendo el predio con mayor extensión en la zona y colindando por el Norte, Este y Oeste con nuestro predio objeto de estudio, contando con 16 folios matrices que acreditan propiedad privada, de acuerdo a los títulos registrados en ellos, que cumplen con los criterios del art. 48 de la Ley 160 de 1994, se hace necesario contar con dichos títulos con el fin de poder validar que dicha extensión de tierra de naturaleza privada traslape o no con nuestro predio objeto de estudio.

De acuerdo con el análisis de colindancias efectuado, deberá prestarse especial atención a los títulos relacionados en los folios 140-75329, 140-99495 y 140-5440, en virtud de la posible correlación preliminar con el área de terreno objeto de estudio dentro de la presente actuación administrativa.

A partir de lo mencionado, se recomienda solicitar los siguientes títulos:

- Escritura Publica No. 073 del 24 de febrero de 1948 de la Notaria Primera de Montería (140-1469)
- Resolución 019258 del 24 de julio de 1968 del INCORA (140-57157)
- Escritura Publica No. 802 de 21 de diciembre de 1943 de la Notaria de Montería (140-8115)
- Resolución No. 02488 del 28 de marzo de 1968 emitida por el INCORA (140-1929)
- Escritura Publica No. 066 de 10 de febrero de 1953 de la Notaria Primera de Montería. (140-3525)
- Escritura Publica No. 320 de 16 de octubre de 1935 de la Notaria de Montería (140-13359)
- Resolución de adjudicación No. 01458 del 09 de abril de 1973 emitida por el INCORA (140-99495).
- Escritura Publica No. 166 del 15 de diciembre de 1971 de la Notaria Única de Tierralta (140-5440)

6.4. De la ocupación del área objeto de estudio

Una vez corroborada la naturaleza jurídica del bien objeto de estudio, y con ello el cumplimiento del primer requisito para la procedencia del Proceso Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto de recuperación de baldíos indebidamente ocupados, se debe verificar y determinar si del acervo probatorio se puede inferir, razonablemente, que el predio se encuentra ocupado o no, y si esta ocupación es, preliminarmente, indebida.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la información registral, por sí misma, no resulta ser prueba idónea para la identificación de los ocupantes de un predio, puesto que, como se precisó en líneas anteriores, la ocupación agraria hace referencia a la aprehensión material del área de terreno y la explotación económica de esta; es la visita a campo la que permitiría determinar con certeza la ocupación conforme lo regula el artículo 13 de reglamento operativo de la ANT -Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023-, el cual indica que la visita de campo se realiza, entre otras razones, con la finalidad de recaudar información de los ocupantes del predio. Así mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 *ibidem*, se precisa que la finalidad de la visita a campo es la de recabar información física y jurídica del predio e identificar los sujetos que tengan relación directa con el mismo.

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

Sin embargo, lo anterior no impide valorar la información que actualmente reposa en el expediente en relación con los presuntos ocupantes del predio objeto de estudio. En ese orden de ideas, al validar la información registral dispuesta en el folio de matrícula inmobiliaria 140-112180, se tiene que, atendiendo a las anotaciones existentes en dicho folio, el señor CARLOS CESAR CORDERO COGOLLO identificado con CC 6843184, sería el presunto ocupante para efectos del procedimiento, de acuerdo a la inscripción de la Sentencia S/N del 16 de enero de 2007, con especificación: "0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENECIA (MODO DE ADQUISICION)", proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería.

6.5. De la situación de ocupación

Decantada preliminarmente la naturaleza baldía del predio **FI SIN DIRECCION EL PAISAJE** e identificada la ocupación en cabeza del señor CARLOS CESAR CORDERO COGOLLO identificado con CC 6843184, debe procederse con la caracterización de dicha ocupación en aras de determinar si es o no ejercida de manera indebida conforme a las causales objetivas y subjetivas establecidas en el artículo 2.14.19.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015.

6.6. Sobre la Unidad Agrícola Familiar

El artículo 2.14.19.5.2 del Decreto 1071 de 2015, estipula como causal objetiva aquellas extensiones de terreno ocupadas que excedan la Unidad Agrícola Familiar – UAF, de acuerdo con la normatividad vigente:

> *"3. Las tierras baldías ocupadas que excedan las extensiones máximas adjudicables, de acuerdo con la Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para cada municipio o región por el Consejo Directivo del INCODER".*

En ese sentido, se tiene que el artículo 67 de la Ley 160 de 1994, modificado por el artículo 1 de la Ley 1728 de 2014, consagró la indebida ocupación en los siguientes términos:

> *"El Consejo Directivo del Incoder señalará para cada región o zona las extensiones máximas y mínimas adjudicables de los baldíos productivos en Unidades Agrícolas Familiares, y declarará, en caso de exceso del área permitida, que hay indebida ocupación o apropiación de las tierras de la Nación.*
>
> *(…)"*

De esta manera, en tanto el predio denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", identificado con matrícula inmobiliaria 140-112180 y Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0074-0-00-00-0000 reporta un área catastral y registral de cien hectáreas (100 ha + 0 m²), es posible afirmar que sobrepasa la Unidad Agrícola Familiar (UAF) fijada en la Resolución 041 del 24 de septiembre de 1996, proferida por el INCORA, para el municipio de Tierralta, establecida en el rango de cuarenta y tres (43) a cincuenta y ocho (58) hectáreas.

En ese sentido, se advierte la eventual configuración de la causal objetiva contemplada en el numeral 3 del artículo 2.14.19.5.2 del Decreto 1071 de 2015, lo que conllevaría a la condición de baldío indebidamente ocupado y su consecuente recuperación.

7. CONCLUSIONES

De acuerdo con la documentación obrante en el expediente y atendiendo las consideraciones expuestas a lo largo del presente acto administrativo, especialmente, los presupuestos establecidos en la Sentencia SU-288 de la Corte Constitucional para considerar que un predio

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

es un baldío de la Nación, se logra concluir de manera preliminar que el área de terreno denominada **"FI SIN DIRECCION EL PAISAJE"**, identificada con matrícula inmobiliaria **140-112180** y Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0074-0-00-00-0000, ubicada en el municipio de Tierralta, departamento del Córdoba, presuntamente, constituye un baldío de la Nación al no acreditarse dominio en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Lo anterior, debido a que, para ello, requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de 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; mientras que en el caso en cuestión el único título inscrito en el folio **140-112180** es la Sentencia S/N del 16 de enero de 2007, con especificación: "*0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENECIA (MODO DE ADQUISICION)",* proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería, a favor del señor Carlos Cesar Cordero Cogollo, identificado con cédula de ciudadanía No. 6843184. Lo cual resulta en la falta de certeza en cuanto al cumplimiento de las fórmulas establecidas en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 a efectos de acreditar propiedad privada.

En consecuencia, la determinación del carácter baldío del área de terreno objeto de estudio conlleva al análisis del segundo supuesto del procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados; frente al cual, con base en el Informe Técnico Jurídico del 13 de noviembre de 2024 y sin perjuicio de los hallazgos que tengan lugar a lo largo del trámite agrario, se encontró que el área del predio objeto de estudio, que corresponde a cien hectáreas (100 ha + 0 m²), supera la Unidad Agrícola Familiar (UAF) fijada en la Resolución 041 del 24 de septiembre de 1996, proferida por el INCORA, establecida en el rango de cuarenta y tres (43) a cincuenta y ocho (58) hectáreas para el municipio de Tierralta. Motivo por el cual, se configura la causal objetiva de indebida ocupación descrita en el numeral 3 del artículo 2.14.19.5.2 del Decreto Único 1071 de 2015.

En virtud de lo anterior, se estima la existencia de los supuestos de hecho y de derecho para aperturar el Procedimiento Único bajo el asunto agrario de recuperación de baldíos indebidamente ocupados contemplado en el numeral 4 del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017 y deberá darse apertura al trámite conforme lo dispuesto en el artículo 32 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

Así las cosas, se ordenará a la Oficina de Instrumentos Públicos para que registre el acto de apertura en el correspondiente folio de matrícula y, en igual sentido, se emitirán las demás ordenes de notificación y comunicación del acto administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y los artículos 32 y 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

En mérito de lo expuesto, el subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras (ANT)

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. APERTURAR el Procedimiento Único consagrado en el Decreto Ley 902 de 2017 sobre el área objeto de estudio denominada **"FI SIN DIRECCION EL PAISAJE",** identificada con matrícula inmobiliaria **140-112180**, y Número Predial Nacional 23-807-00-01-00-00-0033-0074-0-00-00-0000, ubicado en el municipio de Tierralta, departamento del Córdoba, con un área de cien hectáreas (100 ha + 0 m²) conforme a los motivos expuestos en el presente acto administrativo.

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

*Por la cual se decide **APERTURAR EL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado respecto del predio denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", identificado con matrícula inmobiliaria 140-112180, ubicado en jurisdicción del municipio de Tierralta, departamento del Córdoba.*

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR la presente Resolución al señor CARLOS CESAR CORDERO COGOLLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 6843184; así como a terceros indeterminados, de conformidad con los artículos 37, 67 y siguientes del CPACA, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO TERCERO. COMUNICAR la presente decisión a la Procuraduría 10 Judicial, Agraria y Ambiental de Montería- Córdoba, para que, si así lo consideran, se constituyan en parte de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO CUARTO: REQUERIR Y CONSULTAR a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (UAEGRTD) para que informen si el predio se encuentra inscrito en el RUPTA o en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, o si sobre el mismo se han surtido trámites administrativos y/o judiciales asociados a la misión de la entidad (distintos al que involucró el inicio de esta actuación), con el fin de que se informe a esta Autoridad de Tierras el estado de los mismos y demás información que se considere pertinente, de conformidad con el numeral 6 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO QUINTO: ORDENAR la publicación de la parte resolutiva de este acto administrativo en la página electrónica de la entidad y del municipio en donde se encuentre ubicado el predio, o en su cartelera, así como en un medio masivo de comunicación en el territorio con el fin de publicitar el acto a terceros que puedan resultar afectados con la actuación, en virtud de lo establecido en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA).

ARTÍCULO SEXTO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) de Montería (Córdoba), para que proceda con la inscripción del presente acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria 140-112180 (en estado activo), conforme a lo señalado en el numeral 9 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO SÉPTIMO: INCORPORAR al acervo probatorio de la actuación todos los documentos aportados e insumos recopilados durante la fase preliminar de la actuación, sin perjuicio de los que se puedan recolectar con posterioridad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Requerir los siguientes títulos referidos en el Informe Técnico Jurídico y analizados en la parte considerativa del presente acto administrativo a las siguientes autoridades:

- Escritura Publica No. 073 del 24 de febrero de 1948 de la Notaria Primera de Montería (140-1469)
- Resolución 019258 del 24 de julio de 1968 del INCORA (140-57157)
- Escritura Publica No. 802 de 21 de diciembre de 1943 de la Notaria de Montería (140-8115)
- Resolución No. 02488 del 28 de marzo de 1968 emitida por el INCORA (140-1929)
- Escritura Publica No. 066 de 10 de febrero de 1953 de la Notaria Primera de Montería. (140-3525)
- Escritura Publica No. 320 de 16 de octubre de 1935 de la Notaria de Montería (140-13359)
- Resolución de adjudicación No. 01458 del 09 de abril de 1973 emitida por el INCORA (140-99495).

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3

*Por la cual se decide **APERTURAR EL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado respecto del predio denominado "**FI SIN DIRECCION EL PAISAJE**", identificado con matrícula inmobiliaria 140-112180, ubicado en jurisdicción del municipio de Tierralta, departamento del Córdoba.*

- Escritura Publica No. 166 del 15 de diciembre de 1971 de la Notaria Única de Tierralta (140-5440)

PARÁGRAFO SEGUNDO: Lo anterior, sin perjuicio que se puedan requerir otros títulos que en el desarrollo del procedimiento Único Agrario se observe necesario solicitar a las autoridades competentes.

ARTÍCULO OCTAVO: CORRER traslado por diez (10) días hábiles, a partir de que se surtan las notificaciones, comunicaciones y actos publicitarios del citado acto administrativo, con el fin de que las partes y los terceros interesados puedan aportar o solicitar las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos, en los términos del numeral 10 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO NOVENO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno, según lo establecido en el artículo 51 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con el parágrafo del artículo 32 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE
Dada en la ciudad de Bogotá D.C., a los 2024-11-14

RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS
Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Preparó: Laura Bautista Suarez Sustanciadora - Abogada Contratista de la SPA y GJ
Revisó: Cristian Omar Carrascal Gaona - Abogado contratista - Revisor Equipo de Recuperación de Baldíos de la SPAyGJ.

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.
Agencia Nacional de Tierras

v09uGM-j8YNWT-j1yP-yciWx-uorC3