



Libertad y Orden

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**  
**RESOLUCIÓN No. \*202472002352846\* DEL 2024-02-29**

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio **ESPERANZA SAN SILVESTRE**, identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

**LA UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL NORORIENTE DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias que le confiere el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, los numerales 24 del artículo 4° y 7° del artículo 28 del Decreto Ley 2363 de 2015, el artículo 58 del Decreto Ley 902 del 2017 y su reglamento operativo contenido en la Resolución No.20230010000036 del 12 de abril de 2023.

**CONSIDERANDO**

**I. COMPETENCIA**

En atención a lo descrito en los capítulos X y XI de la Ley 160 de 1994, por medio del cual facultaron al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras - ANT, para clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido, o no, del dominio del Estado, delimitar las tierras de propiedad de la Nación, de las de los particulares, determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos y extinguir el derecho de dominio o propiedad sobre los predios rurales.

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

Así mismo, los numerales 4° y 5° del artículo 58 *ibidem*, facultaron a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, entre los asuntos a tratar, se encuentran los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación desde el punto de vista de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y extinción del derecho de dominio, referidos en la Ley 160 de 1994.

Por su parte, el artículo 69 *ibidem*, dispuso que el Director General de la ANT fijaría los Reglamentos operativos acordes al Proceso Único de la Propiedad en su fase administrativa, razón por la cual, se expidió la Resolución No.20230010000036 del 12 de abril de 2023.

Es así como, el artículo 61 en concordancia con el literal C del artículo 60, del Decreto Ley 902 de 2017 que contempla las fases del Procedimiento Único en zonas focalizadas y no focalizadas, en donde establece que para las pretensiones agrarias contenidas en los numerales 3,4,5,6,7,8, y 9 del artículo 58 *ibidem*, (artículo 4. clarificación de la propiedad).

Dentro de la estructura de la Agencia Nacional de Tierras prevista por el Artículo 6, numeral 7 del Decreto Ley 2363 de 2015, se contemplan las Unidades de Gestión Territorial, cuyas funciones fueron establecidas en el Artículo 28 *ibidem*. De acuerdo con el artículo 11 numerales 20 y 21 corresponde a la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras dirigir las actividades de las Unidades de Gestión Territorial en el desarrollo de sus funciones y competencias, así como impartir directrices y lineamientos para la coordinación interinstitucional de las mismas.

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

De otro lado, el artículo 80 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, modificado por el Art. 50 de la Ley 2294 de 2023), asignó a la Agencia Nacional de Tierras –ANT la calidad de gestor catastral, facultándola para levantar los componentes físico y jurídico de catastro, necesarios para los procesos de ordenamiento social de la propiedad o asociados al desarrollo de proyectos estratégicos del orden nacional, con sujeción a los estándares y las especificaciones técnicas determinadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC.

En ese orden, la Agencia Nacional de Tierras debe incorporar la información levantada en el suelo rural de su competencia y alimentar con dicha información el sistema de información que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC defina para el efecto.

Así mismo, el Decreto Reglamentario No. 148 del 04 de febrero 2020 emitido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, estableció en su artículo 2.2.2.6 las obligaciones generales de los gestores catastrales y en los artículos 2.2.2.16, 2.2.2.20 y 2.2.2.22 precisó la definición de los procesos catastrales con efectos registrales de la gestión catastral a cargo de la ANT, disposición concordante con el artículo 13 de la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 del 31 de diciembre de 2020, que estableció los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, permitiendo la aclaración, corrección, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área del predio intervenido, a través de acto administrativo, siempre que los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables técnicamente y no exista variación en los mismos, sin necesidad de adelantar procesos de rectificación o inclusión de área.

Por último, mediante Resolución ANT No. 20236100020886 de fecha 6 de marzo de 2023, se nombró con carácter ordinario a JAVIER ALONSO SANTIAGO VELASQUEZ, como Experto Código G3 Grado 5, Coordinador Territorial UGT Nororiente, Agencia Nacional de tierras- ANT.

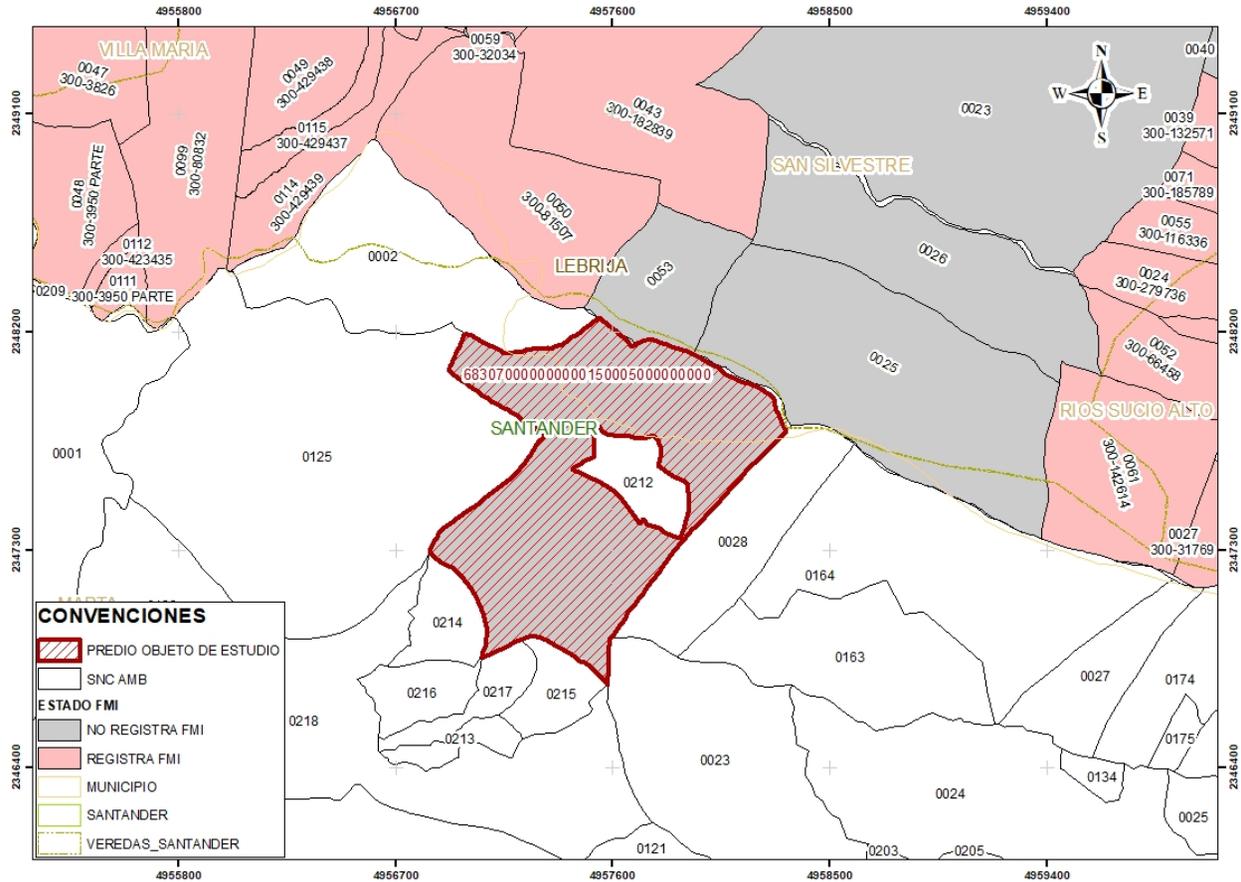
## II. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Nombre	ESPERANZA SAN SILVESTRE
Folio Matrícula Inmobiliaria	Sin folio de matrícula asociado
Departamento	Santander
Municipio	Lebrija y Girón
Vereda	La Girona y Riosucio del municipio de Lebrija y Marta del municipio de Girón
Número Predial Nacional	68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000
Área	115 ha + 9139 m <sup>2</sup>
Matriz	No aplica
Segregados	No aplica

**Nota:** La información de número predial, ubicación y área del predio, son tomadas de la consulta efectuada en el aplicativo Ventanilla Única de Registro – VUR e Informe Técnico Jurídico –ITJ- de fecha 20 febrero de 2024.

**Plano Registral:** La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico –ITJ- de fecha 20 febrero de 2024 y muestra la ubicación completa del predio sin folio de matrícula inmobiliaria asociado, con sus respectivas colindancias:

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio “**ESPERANZA SAN SILVESTRE**”, identificado con numero predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebríja y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.



**Ilustración 1.** Plano Registral De la Zona.  
Fuente: ANT 2023, Informe Técnico Jurídico –ITJ- de fecha 20 febrero de 2024

**Nota:** Los linderos relacionados corresponden con la identificación predial a partir de información secundaria y no remplazan de ninguna manera los linderos identificados en terreno mediante un levantamiento topográfico planimétrico.

### III. ANTECEDENTES

A través del radicado de entrada ANT No.20179600535572 del 31 de julio de 2017, el señor Rafael Gil Vásquez, identificado con cédula de ciudadanía No.91.270.499 de Bucaramanga, solicitó la clarificación del predio con dirección Esperanza San Silvestre del Municipio de Lebríja (focalizado) Girón (no focalizado), con código predial No.0000-0000-0015-0005-0-0000-0000 y la adjudicación del mismo.

En suma, también informó que, la Nación es la propietaria de citado inmueble y que, actualmente está conformado por varias extensiones de terreno que están siendo ocupadas por diversas familias, -de quienes identificó y manifestó tener la calidad de representante, sin embargo no aportó el debido poder- entre otra información relacionada con la explotación de la tierra, la condición de desplazados, la querrela interpuesta por la Sociedad Estrategia e Inversiones S.A.S. y la posible ocupación que está ejerciendo esta empresa sobre el predio.

Además, aportó al proceso copia de su cédula de ciudadanía, el impuesto predial, el certificado de área de conservación de agua, y las Escrituras Públicas No.1232 del 02 de septiembre de 2008, No.1930 del 16 de julio de 2008 y No.637 del 21 de abril de 2008. Finalmente, es preciso relacionar los nombres de las personas que presuntamente representa el solicitante, como son los siguiente:

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

- Cristián Martínez Torres, identificado con cédula de ciudadanía No.1.095.937.558 de Girón,
- Jarol Ferney Jerez Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No.1.097.609.726 del Carmen,
- Doris Natividad Vargas Vásquez, identificada con cédula de ciudadanía No.37.656.468 de San Vicente de Chucuri,
- Ricardo Sánchez Rivero, identificado con cédula de ciudadanía No.13.642.754 de San Vicente de Chucuri,
- Erlinton Pinilla Cuevas, identificado con cédula de ciudadanía No.1.099.363.899 de Lebrija,
- Ricardo Jaimes Ruiz, identificado con cédula de ciudadanía No.13.848.837 de Bucaramanga,
- Ángel Duván Cadena Robles, menor de edad, identificado con tarjeta de identidad No.1.099.367.660, representado legalmente por sus padres Benjamín Cadena Osorio, identificado con cédula de ciudadanía No.13.640.407 de San Vicente de Chucuri, y Ana Silvia Robles Morales identificada con cédula de ciudadanía No.28.214.893 de Lebrija,
- Marilyn Sofía Jerez Ramírez, menor de edad, identificada con registro civil de nacimiento con el NUIP 1.097.919.934, representada legalmente por su padre Marlosn José Jerez Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No.1.095.937.889 de Girón.
- Neyder Steven Gil Flórez, menor de edad, sin identificación relacionada, representado legalmente por su madre Olga Patricia Flórez Padilla, identificada con cédula de ciudadanía No.37.615.445.
- José Aníbal Mora Castro, identificado con cédula de ciudadanía No.6.792.484,
- Alfonso Angarita Ariza, identificado con cédula de ciudadanía No.96.187.110,
- Alba Nuris Torres García, identificada con cédula de ciudadanía No.63.560.831,
- Víctor Valbuena, identificado con cédula de ciudadanía No.57.226.684.

A continuación, el señor Juan Carlos Albarracín Muñoz, identificado con cédula de ciudadanía No.91.540.424, a nombre propio presentó derecho de petición con el radicado de entrada ANT No.20179600535652 del 31 de julio de 2017, bajo los mismos argumentos y anexos que el anterior, más aportó copia de su cédula de ciudadanía.

Con posterioridad, se ofició a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga mediante el radicado de salida ANT No.20173200799571 del 25 de octubre de 2017, para efectos de obtener información sobre el predio objeto de estudio. En el mismo sentido, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Santander con el radicado de salida ANT No.20173200799591 del 25 de octubre de 2017, para lo de su competencia. A saber, se solicitó a la Notaría Novena de Bogotá a través del radicado de salida ANT No.20173200799671 del 25 de octubre de 2017, copia de la Escritura Pública No.01232 del 02 de septiembre 2008.

Por su parte, se allegó de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga conforme al radiado de entrada ANT No.20176200975262 del 01 de diciembre de 2017, respuesta a la solicitud elevada anteriormente, con la cual informó que, con la información de identificación del predio objeto de estudio no fue posible realizar la búsqueda de la documentación requerida. Además, la Notaría Novena de Bogotá con el radicado de entrada ANT No.20176201003722 del 12 de diciembre de 2017, allegó copia simple de la Escritura Pública No.01232 de fecha 02 de septiembre de 2008.

Seguidamente, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Santander con el radicado de entrada ANT No.20176201032492 del 20 de diciembre de 2017, informó que a la fecha no se encontró solicitud alguna sobre el predio objeto de estudio.

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

En atención a lo anterior, se expidió Auto No.0852 del 17 de octubre de 2017, "Por medio del cual se ordena adelantar la etapa previa del procedimiento único sobre el predio denominado Predio Rural ubicado en la vereda la Esperanza San Silvestre del municipio de Girón, departamento de Santander", el cual se comunicó a la Procuraduría Judicial Ambiental y Agraria con el radicado de salida ANT No. 20173200795941 del 24 de octubre de 2017.

Esta Agencia informó al señor Juan Carlos Albarracín Muñoz con el radicado de salida No.20187201131371 del 06 de diciembre de 2018, en atención al derecho de petición radicado el 31 de julio de 2017 que, se procederá a identificar la situación física, jurídica, cartográfica, catastral, de ocupación y explotación del inmueble objeto de la actuación.

Se incorporó al expediente, el 17 de diciembre de 2018 con el anexo No.201732007711203194E2762921, copia de la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR- del folio de matrícula No.300-39035 del predio Brisas, y con el anexo No.201732007711203194E2762922 aquella del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC del predio en comento.

A continuación, se emitió el Auto No.022 del 28 de diciembre de 2018 "Por el cual se corrige una irregularidad en la actuación administrativa y se da apertura a la etapa preliminar del procedimiento único para determinar si se inicia o no el proceso agrario de clarificación de la propiedad", mediante este se corrigió la parte considerativa del Auto No.0852 del 17 de octubre de 2017 quedando así: "Por el cual se da apertura a la etapa preliminar del procedimiento único para determinar si se inicia o no el proceso agrario de clarificación de la propiedad", de conformidad a lo establecido en el Decreto Ley 902 de 2018. Además, se ordenó adelantar la etapa preliminar sobre el predio objeto de estudio y aquel identificado como Brisas con folio de matrícula inmobiliaria No.300-39035.

Posteriormente, respecto al folio de matrícula No.300-39035 del predio las Brisas se ofició para solicitar: a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga mediante el radicado de salida ANT No.20197200021711 del 21 de enero de 2019, sus antecedentes registrales; al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC Dirección Territorial de Santander con el radicado de salida ANT No.20197200044641 del 04 de febrero de 2019, su ficha predial y; a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el radicado de salida ANT No.20197200044701 del 04 de febrero de 2019, su certificado especial de antecedente registral y titulares de derechos reales sujetos de registro y además, en esta entidad para el predio objeto de estudio.

Ahora bien, la Agencia Nacional de Tierras emitió el Documento Preliminar de Análisis Predial-DPAP de fecha 01 de febrero de 2019, donde se identificó al predio Brisas con folio de matrícula No.300-39035, y número predial 68-307-00-00-00-0015-0125-0-00-00-0000 según SNC IGAC, y precisó que, este corresponde a un colindante del predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**".

En suma, se analizó que el predio Brisas es presuntamente de naturaleza privada por contar con la Resolución de Adjudicación No.0325 del 31 de mayo de 1979, la cual se encuentra debidamente inscrita en su folio y; el predio la "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" de naturaleza baldía. Por último, resaltó que el lindero entre citados predios no se encuentra definido de manera clara, por lo que, se recomendó continuar con el análisis respectivo.

En esta línea argumental, se solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Santander mediante el radicado de salida ANT No.20197200044771 del 04 de febrero de 2019, informar sobre los posibles traslapes de los predios Brisas y "**LA ESPERANZA SAN SILVESTRE**" con el Registro de Tierras Despojadas y/o abandonadas, además, de la existencia y el estado de trámites administrativos y/o judiciales de su competencia.

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con numero predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

Hecho seguido, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC Dirección Territorial de Santander con el radicado de entrada ANT No.20197200413692 del 02 de mayo de 2019, informó el convenio interadministrativo mediante el cual proceden las solicitudes de información ante esta entidad.

Por otro lado, con el radicado de salida ANT No.20197200368111 del 16 de mayo de 2019, se dio respuesta al señor Rafael Gil Vásquez donde se informó al final que, una vez se clarifique la situación jurídica del predio objeto de estudio y en caso de que este pertenezca a la Nación, se procederá con el respectivo trámite de titulación de baldíos conforme a las exigencias de la Ley.

Entre tanto, se incorporó solicitud con el anexo No.201732007711203194E2762923 del 29 de marzo de 2021, de copia de la Resolución de Adjudicación No.0325 del 31 de mayo de 1979, y su respuesta con su respectiva copia en el anexo No.201732007711203194E2762924 del 06 de abril de 2021.

En este hilo de análisis, se emitió concepto técnico del predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" que, se incorporó con el anexo No.201732007711203194E2762925 del 14 de abril de 2021, mediante el cual se evidenció con la georreferenciación de la Resolución de Adjudicación No.0325 del 31 de mayo de 1979 del predio Brisas que, el polígono coincide en su forma con aquel consultado en el Geoportal del Sistema Nacional Catastral SNC-IGAC y que, este corresponde a un colindante ubicado por el costado occidental del inmueble objeto de estudio.

Además, sugirió la no realización de la visita predial contemplada en el artículo 66 del Decreto - Ley 902 de 2017, en la etapa preliminar de identificación del predio toda vez que, el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" se encuentra plenamente identificado espacialmente. Finalmente, con el documento técnico se anexaron copias de las consultas realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR- de los folios de matrícula No.300-12441, No.300-39035, No.300-88077, No.300-336987, No. 300-338314, No.300-340980, No.300-341105, 300-344146, 300-344147 que pertenecen a los predios colindantes de objeto de estudio.

La Agencia Nacional de Tierras trasladó el Expediente de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, a la Unidad de Gestión Territorial UGT Nororiental por medio de Radicado Interno ANT No.20213200128913 del 19 de mayo de 2021. Bajo esta dependencia, se ofició al Área Metropolitana de Bucaramanga con radicado de salida ANT No.20227200810581 del 29 de junio de 2023, solicitud de copia de la base catastral rural de los municipios de Girón y Piedecuesta, con el propósito de dar impulso a los procesos ubicados en citados municipios. Del cual, se obtuvo respuesta mediante radiado de entrada No.20226200943692 del 16 de agosto de 2022, donde se suministró lo requerido.

Se incorporó solicitud con el anexo No.201732007711203194E2762926 del 09 de julio de 2021, de copia de la Resolución de Adjudicación No.0452 del 29 de junio de 2010 anotado en el predio colindante con folio de matrícula No.300-344147, y su respuesta con su respectiva copia en el anexo No.201732007711203194E2762924 del 06 de abril de 2021.

La Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica por medio del radicado interno ANT No.20237200166703 del 30 de mayo de 2023, remitió información a la Unidad de Gestión Territorial UGT Nororiental, sobre el manejo de la base de datos de seguimiento. Con posterioridad, esta última dependencia dio traslado del Expediente a la Unidad de Gestión Territorial UGT Santander a través del radicado interno ANT No.20237200199203 del 23 de junio de 2023.

En esta dependencia, se reiteró a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Santander con el radicado de salida ANT No.20237208819771 del

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

27 de junio de 2023, informar sobre los posibles traslapes de los predios Brisas y "**LA ESPERANZA SAN SILVESTRE**" con el Registro de Tierras Despojadas y/o abandonadas. En la misma fecha, mediante radicado de salida ANT No.20237208819791, se solicitó al Geográfico Agustín Codazzi IGAC Dirección Territorial de Santander copia de la ficha predial de los inmuebles en comento.

Por su parte, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Santander con el radicado de entrada ANT No.20236202468682 del 10 de julio de 2023, acusa recibo de la solicitud elevada el 27 de junio de 2023. Entre tanto, se incorporó al expediente el 17 de julio de 2023 copia actualizada de la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR- del folio de matrícula No.300-39035 del predio colindante Brisas.

Finalmente, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Santander mediante el radicado de entrada ANT No.20236203004332 del 21 de julio de 2023 brindó respuesta e informó que, sobre los predios Brisas y "**LA ESPERANZA SAN SILVESTRE**" no registra solicitud, ni se encuentra inscripto en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados RUPTA. Información que se reitera en respuesta de la misma entidad con el radicado de entrada ANT No.20236203018152 del 21 de julio de 2023.

En consecuencia a lo anteriormente descrito, y de conformidad con la información recolectada a lo largo de la actuación administrativa, se emitió el **Informe Técnico Jurídico –ITJ-** de fecha 20 febrero de 2024, incorporado mediante anexo de la misma fecha al expediente, frente al predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", sin folio de matrícula inmobiliaria asociado, con número predial 68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000, ubicado en las veredas La Girona y Riosucio del municipio de Lebrija y Marta del municipio de Girón, de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander, en el que se expusieron argumentos técnicos y jurídicos que permitieron concluir la pertinencia de emitir resolución de inicio, como se profundizará más adelante.

#### IV. ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS OBRANTES EN EL CASO CONCRETO

##### 1. INFORMACIÓN TÉCNICO-JURÍDICA RECAUDADA A LO LARGO DE LA ACTUACIÓN

Durante las actuaciones procesales impulsadas en el marco del asunto agrario de clarificación dentro del Procedimiento Único establecido en el Decreto Ley 902 de 2017, se aportaron y solicitaron de oficio, diferentes soportes documentales y títulos necesarios para el análisis pertinente, los cuales fueron y serán piezas fundamentales y contundentes, que permitirán concluir el inicio o no inicio de la Fase Administrativa del Procedimiento Único, en relación con el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" identificado con número predial 68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander, dentro del cual se observan entre otros insumos los siguientes:

- La consulta VUR de los predios colindantes del aquel objeto de estudio como son los folios de matrícula No.300-344147, No.300-12441, No.300-39035, No.300-88077, No.300-336987, No. 300-338314, No.300-340980, No.300-341105, 300-344146, 300-344147
- Concepto técnico del predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" del 14 de abril de 2012.
- Documento Preliminar de Análisis Predial- DPAP de fecha 01 de febrero de 2019 del predio Brisas.
- Impuesto Predial Unificado del inmueble con código predial No.00-00-0015-0005-000.

##### 1.1. **Identificación y análisis técnico del Predio ESPERANZA SAN SILVESTRE con número predial 68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

Respecto al estudio técnico del caso, y atendiendo el Informe Técnico Jurídico de fecha 20 febrero de 2024, se concluyó que, el predio objeto de estudio denominado "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", no se registra folio e identifica de forma alfanumérica con Número Predial Nacional 68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000 según el Sistema Nacional Catastral (SNC) del Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), además, se encuentra ubicado en el departamento Santander, en los municipios de Girón y Lebrija, en las veredas de La Girona y Riosucio en Lebrija según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y; en la vereda Marta en Girón según el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB).

Ahora bien, en el costado norte del predio objeto de estudio se encuentra los predios asociados al Sistema Nacional Catastral (SNC) del Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), en las veredas de La Girona y Riosucio del municipio de Lebrija; y al costado sur se encuentran los predios asociados a Sistema Nacional Catastral (SNC) del Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) en la vereda Marta del municipio de Girón, del departamento de SANTANDER.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de las áreas asociadas al predio objeto de estudio, según diversas fuentes:

INSUMO	ÁREA (ha)
REGISTRO ALFANUMÉRICO AMB e IGAC 68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000	115 ha + 9139 m <sup>2</sup>
BASE CARTOGRÁFICA AMB e IGAC 68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000	115 ha + 9139 m <sup>2</sup>

**Tabla 1.** Cuadro comparativo de áreas del objeto de estudio.  
Fuente: ANT 2023, Informe Técnico Jurídico de fecha 20 febrero de 2024

En esta línea argumental, se debe resaltar que, a partir de la imagen de satélite disponible para la zona de estudio, se evidencia elementos geográficos como el drenaje del costado norte y el drenaje del costado sur, como es la denominada Quebrada San Silvestre.

Por su parte, la extensión de la Unidad Agrícola Familiar -UAF- definida mediante la Resolución No. 041 de 1996 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -INCORA-, "Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales", para la zona donde se ubica espacialmente el predio objeto de estudio, sin folio de matrícula asociado, corresponde al rango ZONA RELATIVAMENTE HOMOGENEA No.2-PROVINCIA DE MARES DE SOTO donde "el rango va de 9 a 12 hectáreas"; en este sentido, el área del predio de según el número predial 68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000 es de 115 ha + 9139 m<sup>2</sup>, la cual está por encima del rango definido en dicha resolución.

Posteriormente, en cuanto al aspecto técnico, se identificó de acuerdo con el cruce de capas temáticos de restricciones y condicionantes que, cartográficamente el predio objeto de estudio intercepta con la capa Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente - RTDAF, en un 24.48%.

Finalmente, se hace preciso relacionar la redacción técnica de los linderos catastrales. En este entendido, en el ITJ se indica que, de acuerdo con la consulta realizada en las bases de datos del Sistema Nacional Catastral (SNC) del Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el predio objeto de estudio presente la siguiente redacción técnica de linderos:

Lindero	Número Predial Nacional	Dirección	FMI	Titular Catastral
NORTE	QUEBRADA SIN NOMBRE			
	68-406-00-00-00-00-0011-0053-0-00-00-0000	FILO PAVAS II	NO REGISTRA	DELFINA CORTES ALARCON
	68-406-00-00-00-00-0012-0025-0-00-00-0000	RICAUARTE REFLEJO	NO REGISTRA	JOSE SEGUNDO MONROY TORRA

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio “**ESPERANZA SAN SILVESTRE**”, identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

ESTE	68-307-00-00-00-0015-0028-0-00-00-0000	TERRENO	NO REGISTRA	NO REGISTRA
	68-307-00-00-00-0015-0023-0-00-00-0000	LA PALMITA VDA MARTHA	NO REGISTRA	NO REGISTRA
SUR	QUEBRADA SAN SILVESTRE			
	68-307-00-00-00-0015-0215-0-00-00-0000	LO BARBOSA II VDA MARTA	NO REGISTRA	NO REGISTRA
	68-307-00-00-00-0015-0217-0-00-00-0000	LO VILLA ANGELICA VDA MARTA	NO REGISTRA	NO REGISTRA
	68-307-00-00-00-0015-0214-0-00-00-0000	LO LAS PAMPAS I VDA MARTA	NO REGISTRA	NO REGISTRA
OESTE	68-307-00-00-00-0015-0125-0-00-00-0000	BRISAS VDA MARTA	NO REGISTRA	NO REGISTRA
	68-307-00-00-00-0015-0002-0-00-00-0000	LA TRIBUNA VDA MARTA	NO REGISTRA	NO REGISTRA
PREDIO EN EL CENTRO DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO	68-307-00-00-00-0015-0212-0-00-00-0000	LO FLORES DE SAN SILVESTRE VDA MAR	NO REGISTRA	NO REGISTRA

Tabla 2. Redacción técnica de linderos.

Fuente: ANT 2023, Informe Técnico Jurídico de fecha 20 febrero de 2024

## V. CONSIDERACIONES JURÍDICAS PARA DECIDIR

En virtud de la Sentencia T-488 de fecha 9 de julio de 2014, la Corte Constitucional dispuso “**ORDENAR al [INCODER], adoptar en el curso de los dos (2) meses siguientes a la notificación de esta providencia, si aún no lo ha hecho, un plan real y concreto, en el cual puedan identificarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en las cuales habrá de desarrollarse un proceso nacional de clarificación de todos los bienes baldíos de la nación dispuestos a lo largo y ancho del país. (...)**”, atendiendo a situaciones de apropiación irregular de terrenos presuntamente baldíos, que fueron adquiridos mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio a través de Procesos de Pertenencia, dentro de los cuales no fue vinculada la Autoridad de Tierras – Extinto INCODER, hoy ANT.

Dicha orden obedece a un análisis jurídico frente al dominio público y la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos de la Nación en donde este Alto Tribunal expuso que:

*“Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, **los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para “dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías. (...)**”*

*En resumen, **la Constitución Política de 1991, la Corte Constitucional y la legislación agraria posterior han reivindicado la imprescriptibilidad de las tierras baldías, atendiendo los imperativos y valiosos objetivos que promueven el sistema de reforma y desarrollo rural, y que justifican un régimen diferenciado y focalizado en favor de los trabajadores del campo.**”* (Negritas y Subrayas fuera del texto original).

Al tenor de ello, la Corte requirió a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, “un informe consolidado a la fecha sobre los terrenos baldíos que posiblemente hayan sido adjudicados irregularmente a través de procesos de pertenencia, de acuerdo a la información suministrada por sus oficinas seccionales”, con el propósito de contar con un universo de casos de intervención administrativa para el adelanto del Procedimiento Único referido en el Decreto Ley 902 de 2017 de dichas unidades registrales para el Proceso Clarificación de la Propiedad.

A efectos de analizar la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, es preciso traer a colación los preceptos jurídicos que se han dispuesto para estos fines:

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio “**ESPERANZA SAN SILVESTRE**”, identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

La Constitución Política de 1991 en su artículo 58 (modificado por el Acto Legislativo 1 de 1999) consagra que se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos por los particulares conforme a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados, pero a la par, es clara sobre la prevalencia del interés público respecto del interés particular y dispone que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos reconocidos, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Por otra parte, el numeral 18 artículo 150 de la Constitución Política establece que las normas sobre disposición (apropiación, adjudicación y recuperación) de las tierras baldías de la Nación por parte del Estado cuentan con reserva de ley. Del mismo modo, el artículo 63 de la Constitución Política, consagra que, además de los bienes de uso público, los parques nacionales naturales y el patrimonio arqueológico de la Nación, el Legislador puede determinar mediante ley que tipo de bienes no son apropiables por particulares mediante prescripción, circunstancia que se señala para las tierras baldías en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 y en el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso.

Con la expedición de la Ley 160 de 1994, ya en el marco de la Constitución Política de 1991, se dio continuidad y se precisó el régimen jurídico en materia de bienes baldíos definido desde la Ley 200 de 1936 y, en consecuencia, se establece dos fórmulas de acreditación de la propiedad en Colombia:

**“ARTICULO 48.** De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previa obtención de la información necesaria, adelantará los procedimientos tendientes a:

*Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado.*

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

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

De la lectura del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se explica que la propiedad privada en Colombia se acredita de dos formas:

- Título originario expedido por el Estado: mientras no haya perdido o no pierda su eficacia legal. Esto implica que el título que acredita el derecho continúe con su fuerza de ejecutoria mediante pronunciamiento expreso de autoridad judicial o administrativa, o que este no incluya una condición para el perfeccionamiento del dominio del titular o que teniéndola haya sido cumplida por el titular del derecho y que haya sido inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos; siempre que no se trate de títulos originarios anteriores a la exigencia del Registro. Esta formalidad es requerida por la legislación civil y necesaria para hacer oponible el título ante terceros.
- Títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en los cuales debe constar que se transfiere el derecho real dominio y en los que figuren tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria de dominio; quiere ello decir que los títulos con los que

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

se busque acreditar la propiedad privada contengan negocios jurídicos que transfieran el dominio pleno del predio y que el historial de la tradición del derecho de dominio no sea inferior a veinte (20) años, siendo este término el término de prescripción previsto a la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994.

A saber, se resalta que el título debe trasladar el dominio y, además, estar debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en su defecto en los libros del antiguo sistema registral antes al 5 de agosto de 1974, como la Corte Constitucional en Sentencia de Unificación 288 de 2022, explicó en los siguientes términos:

(...) [L]os títulos de dominio que no se vean reflejados en una anotación del folio de matrícula inmobiliaria pero que estén en libros de antiguo sistema, son igualmente información registral válida y tienen valor a efectos de demostrar la propiedad como lo exige el artículo 48 de la ley 160 de 1994. Sin embargo, información diferente a la registral no podrá servir a efectos de probar dominio del inmueble (...).

(...) Lo anterior porque, conforme al artículo 756 del Código Civil, la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, como también lo expresa el artículo 2, numeral a, de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral) (...).

(...) La inscripción del título no es, en consecuencia, un mero formalismo para efectos de oponibilidad a terceros, sino que es una condición para que se transmita la propiedad, luego la única forma posible de probar dominio es con título inscrito, independientemente de si se ven o no reflejados en el folio de matrícula inmobiliaria, como normalmente debe ocurrir, y dichos títulos, conforme a lo expresado en el artículo 48 de la Ley 160, **deben ser traslaticios de dominio**. (...)” (Pie de página y negrita fuera del texto original). (Corte Constitucional, SU 288, 2022).

De esta manera, sobre la tradición de bienes inmuebles el Código Civil en su artículo 756 estipula: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces **por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos**.” Es decir, conforme al Código Civil Colombiano es necesario para la tradición de un bien inmueble que, el respectivo título se encuentre debidamente inscrito en su folio de matrícula inmobiliaria o en su defecto en los en libros del antiguo sistema.

## VI. ANÁLISIS JURÍDICO DEL CASO CONCRETO

Ahora bien, una vez dilucidado el marco normativo aplicable, se hace necesario aterrizar los conceptos previamente enunciados al caso concreto, con el fin de determinar la naturaleza jurídica del predio denominado "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", sin folio de matrícula asociado, identificado con número predial 68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000, y ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander.

A partir de la información obtenida de manera inicial sobre el predio se identificó que, se hace necesario revisar un análisis de colindancia con la información técnica y jurídica que obra en el expediente, para lograr estudiar si se consolidó el derecho de dominio del predio objeto de estudio en favor de un particular.

En un inicio, es vital recordar que, en vista del Documento Preliminar de Análisis Predial- DPAP de fecha 01 de febrero de 2019 del predio Brisas, por el cual también se había dado apertura en el mismo acto administrativo del predio objeto de estudio -Auto No.022 del 28 de diciembre de 2018-, a la etapa preliminar del procedimiento único para determinar si se inicia o no el proceso agrario de clarificación de la propiedad, se puede determinar que, este se identifica con el folio de matrícula No.300-39035, y corresponde a un colindante del predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", dicho de otra manera,

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

aquella extensión de terreno que comprende Brisas no se configura dentro del predio estudiado, toda vez que, se ubica en su colindancia occidental.

Por su parte, en el concepto técnico del predio "ESPERANZA SAN SILVESTRE" del 14 de abril de 2012, se evidenció la asociación de los siguientes folios de matrícula No.300-344147, No.300-12441, No.300-39035, No.300-88077, No.300-336987, No. 300-338314, No.300-340980, No.300-341105, 300-344146, 300-344147, con predios colindantes. Bajo este entendido, se consultaron los primeros antecedentes registrales de citados folios los cuales no registran predios matrices ni derivados, encontrando la siguiente información:

FOLIO DE MATRÍCULA	NOMBRE VUR	INFORMACIÓN DE TÍTULO	COMPARECIENTES	ESPECIFICACIÓN
300-12441	SIN DIRECCION. "LA TRIBUNA"	Escritura Pública No.389 del 01 de marzo de 1966, de la Notaría 1 de Bucaramanga	De: Sociedad Industrial De Marta S.A A: Ortiz De López Natividad A: López Dimas Macario	Compraventa (Modo De Adquisición).
300-39035	SIN DIRECCION. "BRISAS"	Resolución Administrativa No.0325 del 31 de mayo de 1979, del INCORA de Bucaramanga.	De: Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER  A: Ramírez Sánchez Eustaquio con cédula de ciudadanía No.2197187. A: Ramírez Ramírez Félix con cédula de ciudadanía No.13805193.	Adjudicación Baldíos (Modo De Adquisición).
300-88077	LA PALMITA	Resolución Administrativa No.2046 del 28 de diciembre de 1981, del INCORA de Bucaramanga.	De: Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER  A: Santos Duran Arturo	Adjudicación Baldíos (Modo De Adquisición).
300-336987	LOTE FLORES DE SAN SILVESTRE # .	Resolución Administrativa No.22 del 23 de febrero de 2010, del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER de Bucaramanga.	De: Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER  A: Castillo Méndez Clemente con cédula de ciudadanía No.14326373.	Adjudicación Baldíos (Modo De Adquisición).
300-338314	# BARBOSA 1 # CENTRO POBLADO MARTA	Resolución Administrativa No.75 del 09 de abril de 2010, del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER de Bucaramanga.	De: Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER  A: Barbosa Reyes Said con cédula de ciudadanía No.5036065.	Adjudicación Baldíos (Modo De Adquisición).
300-340980	LOTE VILLA ANGELICA	Resolución Administrativa No.0077 del 09 de abril de 2010, del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER de Bucaramanga.	De: Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER  A: Amado León María Angelica con cédula de ciudadanía No.28217717.	Adjudicación Baldíos (Modo De Adquisición).
300-341105	LOTE BARBOSA II # .	Resolución Administrativa No.00607 del 24 de septiembre de 2010, del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER de Bucaramanga.	De: Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER  A: Pabón Suarez Celmira con cédula de ciudadanía No.63304774.	Adjudicación Baldíos (Modo De Adquisición).
300-344146	FINCA LA ESPERANZA	Resolución Administrativa No.606 del 24 de septiembre 2010, del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER de Bucaramanga.	De: Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER  A: Estrada Anaya Diana con cédula de ciudadanía No.1099362757.	Adjudicación Baldíos (Modo De Adquisición).
300-344147	LOTE LAS PAMPAS I	Resolución Administrativa No.452 del 29 de junio de 2010, del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER de Bucaramanga.	De: Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER  A: García León Luis Adolfo, con cédula de ciudadanía No.13536843.	Adjudicación Baldíos (Modo De Adquisición).

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio **“ESPERANZA SAN SILVESTRE”**, identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

Como se puede entrever, los nuevos folios de los predios colindantes registran como primera anotación y por la cual se apertura el mismo, antecedentes de dominio, del cual uno corresponde a una compraventa como modo de adquisición de dominio -folio de matrícula No.300-12441- y en los demás, se evidencia la debida inscripción de resoluciones de adjudicación expedidas por el extinto INCORA entre los años de 1979 y 1981 y, el extinto Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER en el año 2010.

En este hilo de análisis, se tiene que el polígono del predio objeto de estudio la **“ESPERANZA SAN SILVESTRE”** colinda en una mayor proporción con predios que han sido objeto de adjudicación, es decir salieron del patrimonio del estado debido a títulos originarios debidamente inscritos. Por lo tanto, la extensión de terreno que corresponde a la **“ESPERANZA SAN SILVESTRE”**, con Número Predial Nacional 68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000 y sin folio de matrícula asociado, puede corresponder a un área presuntamente baldía que no ha sido objeto de adjudicación.

Finalmente, en este apartado también se observa que, el predio Brisas identificado con folio de matrícula No.300-39035 se ubica en una colindancia del predio estudiado, y su folio se apertura por la Resolución de Adjudicación No.0325 del 31 de mayo de 1979, emitido por el extinto Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA de Bucaramanga, a favor de Eustaquio Ramírez Sánchez y Félix Ramírez Ramírez. Por lo tanto, se logra determinar con precisión que el predio **“ESPERANZA SAN SILVESTRE”** y aquel denominado Brisas son distintos y no poseen la misma identidad registral, toda vez que, el primero aún puede conservar su naturaleza baldía y en tanto que, el segundo se puede identificar como de naturaleza privada, al poseer un título originario debidamente inscrito, expedido por el Estado que presuntamente no ha perdido su eficacia legal.

Por último, es necesario examinar la copia del Impuesto Predial Unificado del inmueble con código predial No.00-00-0015-0005-000. Así, en virtud de lo expuesto, se evidencia en los datos registradas en el Impuesto Predial Unificado de fecha 21 de junio de 2017 que, corresponde al predio **“ESPERANZA SAN SILVESTRE”**, lo siguiente:

		<b>MUNICIPIO SAN JUAN GIRÓN</b> MONUMENTO NACIONAL NIT 890.204.802-6 - COD POSTAL 687341 DIRECCIÓN: Carrera 25 # 30-32 Centro TELÉFONO: (716)463030 - FAX 4466861 E-MAIL: canoconce@gironsantander.gov.co		<b>Impuesto Predial Unificado</b> Secretaría de Hacienda Municipal Ley 44 de Diciembre 18 de 1990 Acuerdo Municipal 017 de 2016		
Fecha de expedición: 21-Jun-2017		Fecha límite de pago: 21-Jun-2017		FACTURA 000001098192		
Num Predial Nacional: 0000-0000-0015-0005-0-0000-0000		Código Predial: 00-00-0015-0005-000		Avalúo: 14.795.000		
Actividad desarrollada: RESERVA		Área del terreno: 1.150.139		Área Construida: 0		
Nombre Propietario: LA-NACION		Dirección: ESPERANZA SAN SILVESTRE				
TARIFAS COBRO IMPUESTO (VIGENCIA ACTUAL)	IMPUESTO PREDIAL	ET AMBIENTAL	ET BOVITERE	RELACIÓN PAGOS ANTERIORES	ULTIMO PAGO	VALOR
	10 X 1000	1,5 X 1000	1 X 1000			

Extracto del Impuesto Predial Unificado de fecha 21 de junio de 2017

En este entiendo, se observa en una primera medida que la dirección corresponde a **ESPERANZA SAN SILVESTRE** y el Número Predial Nacional coincide con aquel identificado para el predio objeto de estudio como es el No.68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000. Además, es notable detallar que el inmueble se registra bajo la propiedad de La Nación. Así las cosas, se puede concluir de su análisis que, este documento va en coherencia con lo indicado, es decir, que la extensión de terreno de la **“ESPERANZA SAN SILVESTRE”** puede corresponder a un área que sigue en el patrimonio del estado en contraste con sus colindancias que, ya salieron de su dominio.

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.



Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

Así, de acuerdo con el estudio agotado, es posible advertir en el análisis de colindancia que, los registros por los cuales se da apertura a los folios de los predios colindantes muestran una variedad de antecedentes de dominio, entre ellos una compraventa como modo de adquisición de dominio y resoluciones de adjudicación, emitidas por la Nación por medio del extinto Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA de Bucaramanga y el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER, por lo tanto, son títulos originarios debidamente inscritos, expedido por el Estado que presuntamente no han perdido su eficacia legal. Este hecho sugiere, en cuanto a la historia de antecedentes registrales de la zona, la existencia de diversos procesos de titularidad de la tierra en el área de estudio.

En este contexto, se evalúa que, el predio la "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" carece de un folio de matrícula asociado, el cual es fundamental para la inscripción de negocios jurídicos que consten tradiciones de dominio o actos jurídicos emitidos por el estado. Dada esta falta de registro específico, surge la posibilidad de que este terreno se considere presuntamente baldío debido a que, pueda corresponder a un área remanente del proceso de titularidad de tierras que ha habido en la zona estudiada.

De acuerdo con lo expuesto, se recuerda que, para transmitir el dominio se requiere, conforme a la Ley, tanto de un título como es la Escritura Pública como de su debida inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos, requisitos que no pueden reemplazarse por otros documentos o medios, como se conceptúa en la sentencia SU-636 de 7 de octubre de 2015, sobre la importancia del registro y la conducencia de los documentos demostrativo de la propiedad privada de bienes inmuebles, lo siguiente:

*"(...) La exigencia de aportar el folio de matrícula inmobiliaria para acreditar la propiedad sobre los predios sobre los cuales se reclamaba no implic[a] una actuación arbitraria o caprichosa por parte de la autoridad judicial accionada. Antes bien, con ella se da cumplimiento a las disposiciones del Código Civil que disciplinan la transmisión de dominio sobre los bienes raíces, la cual **requiere el otorgamiento de escritura pública y su correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos. Por tratarse de una solemnidad exigida por la ley, la constancia de la inscripción en el registro como prueba de la tradición de bienes inmuebles no admite ser suplida por testimonios u otros medios probatorios (...)**"*  
(Subyariado y negrilla fuera del texto original).

En otro sentido, se destaca que el predio Brisas identificado con el folio de matrícula No.300-39035, corresponde a un colindante del predio bajo estudio y tiene un folio claramente identificado. Además, de poseer este una naturaleza jurídica presuntamente privada, toda vez que, fue adjudicado mediante una resolución emitida por el INCORA en 1979. Esta distinción resalta la diferencia con el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", en cuanto a su estatus legal y la titularidad de la tierra.

Finalmente, se analizan la copia del Impuesto Predial Unificado del predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", en el cual se confirma la ubicación del predio en comento y la propiedad registrada a nombre de La Nación, con lo cual se puede concluir que, este documento proporciona una visión coherente con los anteriores análisis, donde la extensión de terreno de "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", podría aún formar parte del patrimonio del Estado, en contraste con los predios adyacentes que han sido adjudicados.

Además, se indica que respecto a las Escrituras Públicas aportadas por el solicitante como son aquellas con No.1232 del 02 de septiembre de 2008, No.1930 del 16 de julio de 2008 y No.637 del 21 de abril de 2008, registradas en el folio de matrícula No.300-39035, del predio colindante Brisas, no se hará en esta instancia un pronunciamiento, por encontrarse por fuera del marco temporal establecido por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 y será objeto de análisis en la etapa probatoria.

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

Se concluye que, sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" no se ha evidenciado un Título originario expedido por el Estado: mientras no haya perdido o no pierda su eficacia legal, o aquellos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en los cuales se transfiera el derecho real dominio y, donde figuren tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria de dominio, conforme al artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Así entonces, se debe precisar que es necesario realizar el debido estudio técnico y jurídicos de los títulos originarios citados que se encuentran debidamente inscritos en los predios colindantes, para determinar con certeza el polígono objeto de estudio y su naturaleza jurídica. Además, del único título que consta un negocio jurídico como es la Escritura Pública No.389 del 01 de marzo de 1966, emitida por la Notaría Primera de Bucaramanga, el cual se encuentra debidamente inscrito en el folio de matrícula No.300-12441 del predio colindante SIN DIRECCION. "LA TRIBUNA" según la Ventanilla Única de Registro -VUR-.

A saber, las pruebas documentales que obran en el expediente del predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**". no permiten determinar la existencia de un título originario expedido por el Estado en los términos de los artículos 13 y siguientes del Decreto 59 de 1938, ni la presencia de cadenas traslaticias de dominio debidamente inscritas que permitan acreditar al menos preliminarmente la propiedad privada a través del cumplimiento de los requisitos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, razón por la cual, en la etapa probatoria se solicitarán los títulos antes referidos, además se oficiara a la Oficina de registro de Instrumentos públicos a fin de solicitar el certificado especial de antecedentes registrales.

Bajo este diagnóstico, se requiere recabar más información que se relacione con el predio objeto de estudio toda vez que, el antecedente registral descrito previamente el cual consta en el título analizado no es suficientes para acreditar la propiedad privada sobre el predio denominado "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", sin folio de matrícula inmobiliaria asociado, conforme a los términos de los requisitos legales establecidos en el artículo 48 de la ley 160 de 1994.

#### **VII. CONCLUSIONES DEL CASO**

Se identificó que el predio denominado "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", no se asocia un folio de matrícula, se identifica con el número predial nacional 68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000, y se ubica en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander.

A saber, en cuanto al análisis de los antecedentes de dominio de los predios colindantes, se identifica que sus folios se dieron apertura por una compraventa como modo de adquisición de dominio y resoluciones de adjudicación, emitidas por la Nación por medio del extinto Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA de Bucaramanga y el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER. Este hecho sugiere, la existencia de diversos procesos de titularidad de la tierra en el área de estudio.

En este hilo argumental, se destaca la ausencia de un folio de matrícula asociado al predio estudiado, por lo que, esta falta de registro específico sugiere la posibilidad de que el terreno en cuestión sea considerado presuntamente baldío, especialmente en un contexto donde los predios colindantes han sido objeto de adjudicación. Toda vez que, debido a la ausencia de antecedentes registrales no se evidenciaron negocios jurídicos de pleno dominio en los términos del artículo 669 del Código Civil o el registro de algún título originario que no haya perdido su eficacia legal. Análisis que tiene coherencia con el Impuesto Predial Unificado del predio "ESPERANZA SAN SILVESTRE", el cual se registra a nombre de La Nación.

Por otro lado, se precisa que el predio Brisas identificado con el folio de matrícula No.300-39035, corresponde a un colindante del predio bajo estudio y fue objeto de adjudicación. En efecto, el

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

predio "ESPERANZA SAN SILVESTRE" no corresponde a aquel identificado como Brisas, pues este se encuentra ubicado en su colindancia occidental.

En cuanto a la condición de tenencia, se presume que actualmente desde la información que obra en el expediente, se identificó -quienes puede ejercer derechos sobre el predio- son los señores:

- Rafael Gil Vásquez, identificado con cédula de ciudadanía No.91.270.499 de Bucaramanga,
- Cristián Martínez Torres, identificado con cédula de ciudadanía No.1.095.937.558 de Girón,
- Jarol Ferney Jerez Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No.1.097.609.726 del Carmen,
- Doris Natividad Vargas Vásquez, identificada con cédula de ciudadanía No.37.656.468 de San Vicente de Chucuri,
- Ricardo Sánchez Rivero, identificado con cédula de ciudadanía No.13.642.754 de San Vicente de Chucuri,
- Erlinton Pinilla Cuevas, identificado con cédula de ciudadanía No.1.099.363.899 de Lebrija,
- Ricardo Jaimes Ruiz, identificado con cédula de ciudadanía No.13.848.837 de Bucaramanga,
- Ángel Duván Cadena Robles, menor de edad, identificado con tarjeta de identidad No.1.099.367.660, representado legalmente por sus padres Benjamín Cadena Osorio, identificado con cédula de ciudadanía No.13.640.407 de San Vicente de Chucuri, y Ana Silvia Robles Morales identificada con cédula de ciudadanía No.28.214.893 de Lebrija,
- Marilyn Sofía Jerez Ramírez, menor de edad, identificada con registro civil de nacimiento con el NUIP 1.097.919.934, representada legalmente por su padre Marlosn José Jerez Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No.1.095.937.889 de Girón.
- Neyder Steven Gil Flórez, menor de edad, sin identificación relacionada, representado legalmente por su madre Olga Patricia Flórez Padilla, identificada con cédula de ciudadanía No.37.615.445.
- José Aníbal Mora Castro, identificado con cédula de ciudadanía No.6.792.484,
- Alfonso Angarita Ariza, identificado con cédula de ciudadanía No.96.187.110,
- Alba Nuris Torres García, identificada con cédula de ciudadanía No.63.560.831,
- Víctor Valbuena, identificado con cédula de ciudadanía No.57.226.684.
- Juan Carlos Albarracín Muñoz, identificado con cédula de ciudadanía No.91.540.424,

Por último, se debe resaltar que, conforme a la identificación y análisis técnico del predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", su extensión de 115 ha + 9139 m<sup>2</sup>, supera la Unidad Agrícola Familiar -UAF-.

En resumen, se concluye que la información que obra en el expediente no es suficiente para acreditar la propiedad privada sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**". Se identifica la necesidad de realizar un estudio de los títulos identificados, así como de otros documentos relevantes, en la etapa probatoria del proceso. En consecuencia, se hace necesario recabar más información relacionada con el predio objeto de estudio que permita evaluar de manera completa las situaciones fácticas y jurídicas conforme al actual procedimiento.

Así las cosas, en virtud de lo establecido por el Decreto Ley 902 de 2017 y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 31 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, se considera que es procedente el inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único, en el asunto agrario de Clarificación de la propiedad sobre el predio denominado "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" sin folio de matrícula asociado, con el número predial nacional

Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con número predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000, como quiera que en la presente etapa no se logró determinar la naturaleza jurídica del inmueble, y por tanto es necesario agotar el procedimiento único tendiente a la clarificación del predio en estudio.

En mérito de lo expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Unidad de Gestión Territorial de la Agencia Nacional de Tierras -ANT,

**R E S U E L V E:**

**ARTÍCULO PRIMERO: APERTURAR y DAR INICIO A LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**" sin folio de matrícula asociado, con el número predial nacional 68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000, ubicado en las veredas La Girona y Riosucio del municipio de Lebrija y Marta del municipio de Girón, jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander, de conformidad con lo establecido por el Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo señalado en el literal c) del artículo 60 y artículo 61 y del referido Decreto y el artículo 32 del reglamento operativo fijado mediante Resolución No.20230010000036 del 12 de abril de 2023, en atención a lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR** la presente decisión a los titulares de derechos reales principales o accesorios que figuren en el registro de instrumentos públicos del predio objeto de la presente actuación administrativa en los términos del artículo 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO TERCERO: PUBLICAR** la parte resolutive del presente acto administrativo en la página electrónica de la entidad y de los municipios en donde se encuentre ubicado el predio y en un medio masivo de comunicación en el territorio, con el fin de publicar el acto a terceros indeterminados que puedan resultar afectados con la actuación, quienes asumirán las diligencias en el estado en que se encuentren. Lo anterior, con el fin de salvaguardar derechos de terceros que puedan resultar afectados con la actuación administrativa, de conformidad con lo señalado en el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTICULO CUARTO: COMUNICAR** la presente decisión a la Procuraduría 24 Judicial II Agraria y Ambiental de Santander, a los interesados que actualmente han intervenido dentro del proceso, y a todas las entidades de Derecho Público y/o privadas que actualmente han intervenido dentro del proceso de conformidad las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO QUINTO: REQUERIR** 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 y que se señale el estado de los mismos.

**ARTICULO SÉXTO: OFICIAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (Santander) para que, proceda a dar apertura, inscribir y registrar el presente acto administrativo, para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, en virtud de lo establecido en los numerales 9 y 10 del artículo 33 e inciso segundo del artículo 32 del reglamento operativo fijado por esta Agencia mediante Resolución No.20230010000036 del 12 de abril de 2023.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: INFORMAR** a las partes que una vez notificado, comunicado y publicitado este acto administrativo se correrá traslado por el término de diez (10) días hábiles a través de publicación en la página Web de la Entidad, término durante el cual podrán aportar o



Por la cual se decide **INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio "**ESPERANZA SAN SILVESTRE**", identificado con numero predial nacional **68-307-00-00-00-00-0015-0005-0-00-00-0000**, ubicado en la jurisdicción de los municipios de Lebrija y Girón en el departamento de Santander. Expediente 201732007711203194E.

solicitar mediante oficio las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y el numeral 10 del artículo 33 del reglamento operativo fijado por esta Agencia mediante Resolución No.20230010000036 del 12 de abril de 2023.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso de conformidad con lo establecido en el artículo 51 y el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con en el parágrafo del artículo 32 del reglamento operativo fijado por esta Agencia mediante Resolución No.20230010000036 del 12 de abril de 2023.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Cúcuta, a los 2024-02-29

**JAVIER ALONSO SANTIAGO VELASQUEZ**  
Experto Código G3 Grado 05  
Coordinador Territorial UGT Nororient  
Agencia Nacional de tierras

Proyectó: Yissel Alejandra Lozano Gutiérrez – Abogado contratista Procesos Agrarios – UGT Santander.  
Revisó 1: Milton Leonardo Estupiñan Rojas – Abogada contratista Procesos Agrarios -UGT Santander.  
Revisó 2: Diego Fernando Sánchez Polo – Abogado contratista Procesos Agrarios - UGT Santander.  
Aprobó: William Ramírez Carreño - Contratista Coordinador - UGT Santander.