



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202632000052546* DEL 2026-02-20

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

SUBDIRECCIÓN DE PROCESOS AGRARIOS Y GESTIÓN JURÍDICA 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 2° 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, modificada por la Resolución No. 2025100001554456 del 4 de febrero de 2025, 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 2365 de 2015 se suprimió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) y, a través del Decreto Ley 2363 de 2015 se creó la Agencia Nacional de Tierras –ANT. De esta manera, por ministerio de la ley, el objeto y funciones que desarrollaba el INCODER fueron transferidas a la ANT, en lo relacionado con la gestión y trámite de los procedimientos administrativos especiales agrarios.

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

A su vez, el Decreto Ley 2363 de 2015, en el numeral 24 del artículo 4 y 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.

A través del Decreto Ley 902 de 2017, se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el 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 *ibidem*, facultaron a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, entre los asuntos a tratar, se encuentran los atinentes al deslinde de tierras

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN”** o **“SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

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 del referido Decreto Ley 902 de 2017, dispuso que el Director General de la ANT, fijaría los reglamentos operativos acordes al Procedimiento Único de la Propiedad, en virtud de lo cual se expidió su reglamento operativo contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, modificado mediante Resolución No. 202510000154456 del 4 de febrero de 2025, las cuales derogaron las Resoluciones Nros. 740 del 13 de junio de 2017, 108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 9 de julio de 2018, 12096 del 16 de agosto de 2019, 915 del 12 de febrero de 2020 y 20211000087126 del 28 de junio de 2021.

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, 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, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994), establece la posibilidad de expedir acto administrativo que ordena dar apertura del Procedimiento Único, en donde se abrirá periodo probatorio.

Por último, mediante Resolución No. 20226100295956 del 15 de noviembre de 2022, se nombró con carácter ordinario a **RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS**, en el cargo denominado Subdirector Técnico de la Agencia Código E5 Grado 01, perteneciente a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

2. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

A continuación, se relacionarán los antecedentes más relevantes dentro de la presente actuación administrativa que se adelanta en el marco del procedimiento agrario de Clarificación de la Propiedad, respecto del predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN”** O **“SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria y con número predial nacional No. **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en el Corregimiento de San Pedro, municipio de Cúcuta, departamento de Norte de Santander.

Mediante derecho de petición radicado en Orfeo bajo el No. **202562004293102** de fecha 10 de octubre de 2025, la señora María Carolina Ruiz Sandoval, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.290.048 solicitó a la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, iniciar el procedimiento de clarificación de la propiedad del predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN”** O **“SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria y con número predial nacional No. **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en el Corregimiento de San Pedro, municipio de Cúcuta, departamento de Norte de Santander, para lo cual adjuntó la documentación que se relaciona a continuación:

- Copia simple de la cédula de ciudadanía de la señora María Carolina Ruiz Sandoval.
- Copia simple de la cédula de ciudadanía de la señora Sol María Duran Ruiz.
- Registro civil de nacimiento de la menor de edad María Alejandra Duran Ruiz.
- Consulta del censo del Sisbén No. 54001065551800001052 del 15 de septiembre de 2025, en donde se refleja la categorización A3 “Pobreza extrema”.
- Acuerdo 058 del 29 de septiembre de 1993, por medio del cual se declaran zonas especiales en el sentido cultural e histórico, los corregimientos del Carmen de Tonchala y San Pedro y se dictan otras disposiciones.
- Resolución No. CUC-002488-2024 de fecha 18 de junio de 2024, por la cual se ordenan unos cambios del catastro del municipio de Cúcuta del departamento de Norte de Santander.

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

- Certificación de la Junta de Acción Comunal del área urbana del corregimiento de San Pedro, municipio de Cúcuta, en la cual se consta que la señora María Carolina Ruiz Sandoval, es lideresa y que pertenece a ese corregimiento por más de treinta (30) años, dedicados a labores de campo.
- Declaración juramentada No. 1543 presentada en la Notaría Primera de Cúcuta.
- Paz y Salvo municipal expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de San José de Cúcuta, en la que se evidencia el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la solicitante sobre el predio denominado KDX 42 1 Corregimiento de San Pedro.
- Escritura Pública No. 7949 del 11 de diciembre de 2024, protocolizada en la Notaría Segunda de Cúcuta.
- Constancia de residencia expedida por la Junta de Acción Comunal del Corregimiento de San Pedro.
- Declaración juramentada No. 2533 presentada en la Notaria Primera de Cúcuta.
- Copia simple de la cédula de ciudadanía de la señora Rosalba Medina Cárdenas.
- Copia simple de la cédula de ciudadanía del señor Luis Fernando Matajira Vera.
- Fotografías del predio denominado KDX 42 1 Corregimiento de San Pedro.

A través de radicado Orfeo No. **202532001716741** de fecha 17 de octubre de 2025, la Subdirección de Seguridad Jurídica, emite respuesta indicando que estudiara la pertinencia de iniciar o no el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad respecto del predio rural denominado **FINCA LA ESTACION** (Escritura), **KDX 42-1** (Certificado Catastral Mejora), **SAN PEDRO SAN PEDRO** (Catastro), sin folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral No. **540010004000000010086000000000**, ubicado en el municipio de Cúcuta, departamento de Norte de Santander, para lo cual se solicitarán los títulos y demás documentos necesarios que contribuyen a definir la naturaleza jurídica del inmueble objeto de su solicitud.

Posteriormente, mediante memorando radicado Orfeo No. **202510300510513** de fecha 11 de noviembre de 2025, la jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, solicitó a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica los insumos para atender la admisión de tutela No. 54001-31-03-008-2025-00430-00 del JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA.

En virtud de dicha solicitud, mediante memorando radicado Orfeo No. **202532000514013** del 12 de noviembre de 2025, el subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, remite a la jefe de la Oficina Jurídica, la respuesta al memorando con No. **202510300510513** de 7 de noviembre de 2025, con relación a los insumos para atender la admisión de tutela No. 54001-31-03-008-2025-00430-00 del JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA.

Con el fin de dar respuesta a la tutela, la jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, mediante radicado No. **202510300523457** del 11 de noviembre de 2025, otorga poder al Doctor ÁLVARO ALEJANDRO RUANO RUÍZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.010.224.698 de Bogotá D.C., para que represente a la Agencia Nacional de Tierras- ANT dentro del proceso de la referencia.

Finalmente, con radicado de salida No. **202510301931601** del 12 de noviembre de 2025, el Doctor ÁLVARO ALEJANDRO RUANO RUÍZ, radicó ante el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA, la contestación a la Acción de Tutela radicado No. 54001-31-03-008-2025-00430-00, en la que se manifiesta la **FALTA DE LEGITIMACIÓN MATERIAL EN LA CAUSA POR PASIVA**, alegando configuración de yerros procedimentales al interior del proceso de restitución de bien inmueble arrendado No. 54001 4003 004 2024 00990 00, situación que escapa a las competencias de la Entidad.

Así las cosas, en atención a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 del anexo técnico de la Resolución No. **20230010000036** de 12 de abril de 2023, modificado por la Resolución

“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”

202510000154456 del 4 de febrero de 2025, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica elaboró el Informe Técnico Jurídico **-ITJ-** del 10 de febrero de 2026, respecto del predio objeto de trámite, el cual contiene la información detallada del inmueble recabada a lo largo del presente trámite junto con el estudio de la misma, encontrando mérito suficiente para expedir acto administrativo de apertura del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad para el caso objeto de análisis.

3. **IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

Se realiza la identificación del predio objeto de estudio con base en la información recopilada, en relación con el número predial nacional No. **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000** y los datos obtenidos en el Informe Técnico Jurídico **-ITJ-**, con fecha del 10 de febrero de 2026, elaborado por el equipo técnico y jurídico de esta Subdirección:

NOMBRE	FINCA LA ESTACIÓN” O “SAN PEDRO SAN PEDRO
FOLIO MATRÍCULA INMOBILIARIA	SIN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
DEPARTAMENTO	NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO	CÚCUTA
VEREDA	CORREGIMIENTO SAN PEDRO
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000
ÁREA	7 HA 6229 M²
MATRIZ	NO APLICA
SEGREGADOS	NO APLICA
TIPO DE PREDIO	RURAL
EXPEDIENTE	202532003400200746E

Tabla 1¹

Se destaca que, de conformidad con la verificación de la información recopilada, el predio en estudio se denomina **FINCA LA ESTACION (ESCRITURA), KDX 42-1 (CERTIFICADO CATASTRAL MEJORA), SAN PEDRO SAN PEDRO (CATASTRO)**. Por lo anterior, y a efectos del presente Acto Administrativo, las actuaciones posteriores que lleguen a proferirse de ahora en adelante y durante el estudio de clarificación adelantado, se nombrará **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**.

La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico antes mencionado, el cual muestra la ubicación completa del predio, identificado con el Número Predial Nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**; la identificación del predio se realiza conforme a la verificación del plano topográfico allegado, su georreferenciación y posterior espacialización, tal como se muestra en la siguiente imagen:

¹ Datos de los Predios objeto de estudio según lo señalado en el Informe Técnico Jurídico - ITJ, de fecha de 10 de febrero de 2026.

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 medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”

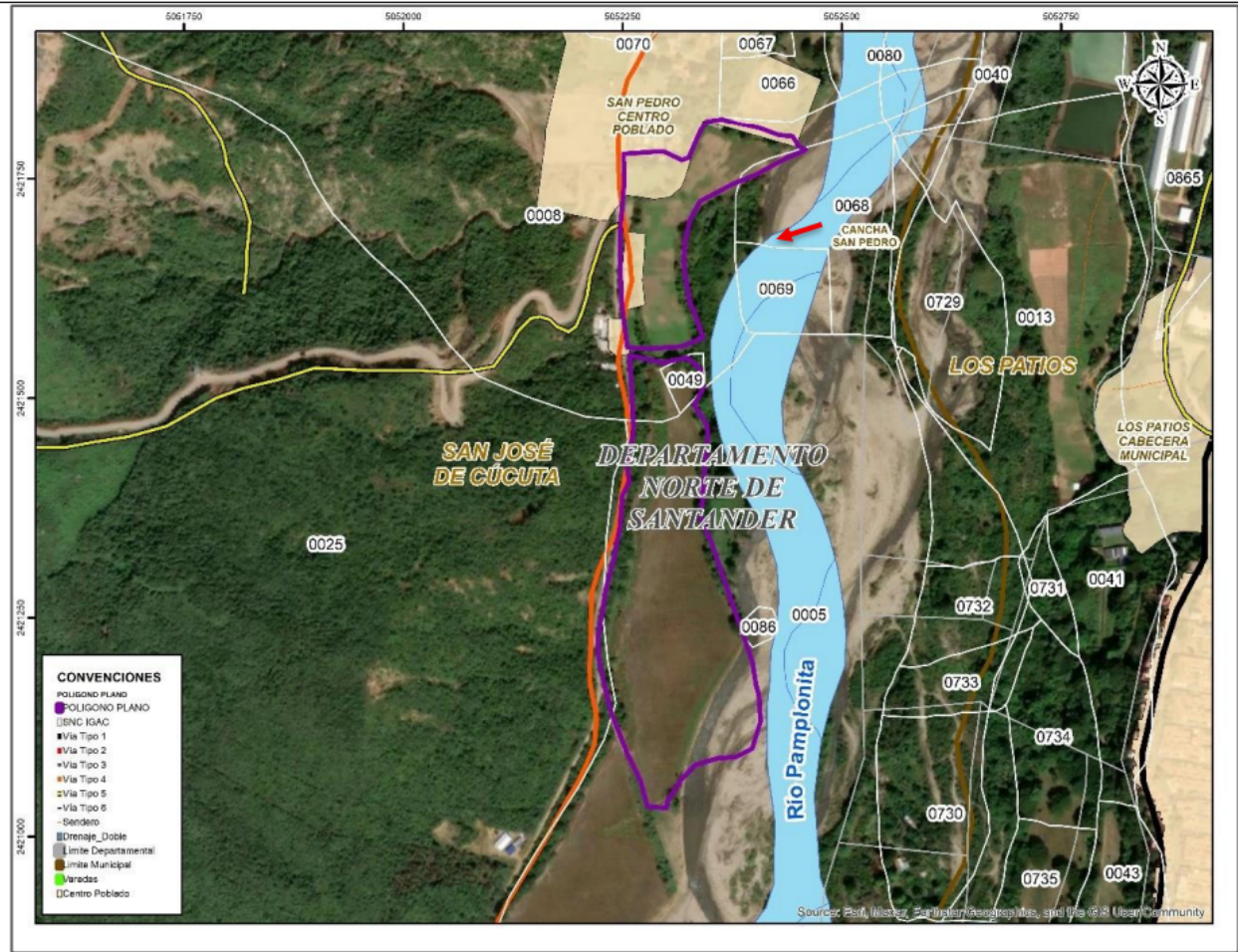


Ilustración 1. Espacialización de polígonos plano topográfico. ANT 2025 con información Catastro, World Imagery 10/22/2025 (Fuente Esri). Fecha consulta: 13/11/2025.

Fuente: Informe Técnico Jurídico -ITJ- del 10 de febrero de 2026.

4. **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

Para abordar el análisis sobre la procedencia de dar inicio al Procedimiento Único, esta subdirección hará mención de temas generales que permiten enfocar la decisión, tal como lo es la identificación del I) sustento constitucional del proceso de Clarificación de la Propiedad, con el objeto de que quede puntualizado cuál es el fin último que se pretende cumplir con el desarrollo del mismo, II) fundamento legal de la acreditación de la propiedad en Colombia, para finalmente, III) aterrizar la situación al caso concreto.

4.1. **Fundamento constitucional del proceso de Clarificación de Propiedad.**

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

ESPACIO EN BLANCO

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

En este sentido, el artículo 58 constitucional dispone:

“Se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles (...)

“(...) Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos reconocidos, el interés privado deberá ceder al interés público o social”.

Del mismo modo, el artículo 63 de la Carta Política consagra que la propiedad estatal o la propiedad de la Nación sobre diversos bienes no es apropiable por los particulares, tales como los bienes de uso público, los parques nacionales naturales y el patrimonio arqueológico de la Nación; o sobre diversos bienes fiscales adjudicables a los particulares, tales como las tierras baldías de la Nación, a los cuales les asigna el carácter de imprescriptibles, inalienables e inembargables.

La norma citada señala:

“Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardos, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

A su vez, el artículo 64 de la Carta Política consagra que es *“deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos”.*

La Corte Constitucional en Sentencia C-536 de 1997, define que el artículo 64 puede entenderse de dos maneras: como garantía del derecho al territorio mediante el acceso a la tierra por parte de los campesinos; y, como deber del Estado de impedir la concentración o fraccionamiento de la propiedad, por lo que consideró que, *“si se limita la posibilidad de adquirir la propiedad de los baldíos, o la que se deriva de un título de adjudicación de baldíos a una UAF, como lo prevé el acápite normativo acusado, más posibilidades tendrá el Estado de beneficiar con dicha propiedad a un mayor número de campesinos, aparte de que se logrará el efecto benéfico de impedir la concentración de la propiedad o su fraccionamiento antieconómico”.*

En esta misma línea jurisprudencial, la Corte Constitucional en Sentencia C-006 de 2002 determinó que la Carta Política de 1991 ha reconocido al trabajador del campo y al sector agropecuario *“un tratamiento particularmente diferente al de otros sectores de la sociedad y de la producción que encuentra justificación en la necesidad de establecer una igualdad no sólo jurídica sino económica, social y cultural para los protagonistas del agro, partiendo del supuesto de que el fomento de esta actividad trae consigo la prosperidad de los otros sectores económicos y de que la intervención del Estado en este campo de la economía busca mejorar las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social”.*

En consecuencia, el procedimiento de clarificación desde el punto de vista de la propiedad como instrumento para la regularización de esta, tiene como finalidad constitucional la de definir si una determinada extensión territorial ha salido o no del dominio del Estado, con el objetivo de salvaguardar el pleno ejercicio del derecho de propiedad, así como de garantizar el acceso a la tierra, la función social y ecológica de la propiedad y la seguridad jurídica.

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

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

El artículo 48 de la ley 160 de 1994, 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 lo expuesto se puede concluir que la propiedad privada en Colombia se acredita de dos formas: (i) a través de la exhibición de título originario y; (ii) a través de la denominada fórmula transaccional.

1. Título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, entendiéndose que el Estado, a través de las diferentes disposiciones sobre adjudicación de terrenos baldíos, se ha desprendido de su propiedad, en favor de las personas que acreditan los respectivos requisitos de ley, a través de pronunciamientos que se han denominado "Resolución de Adjudicación", o de igual forma los Títulos de Naturaleza Colonial o Republicana.
2. Formula transaccional: implica la acreditación de la propiedad privada mediante la identificación y estudio de cadenas traslaticias de dominio que cuenten con los siguientes elementos.
 - a. *Que sean títulos debidamente inscritos: hace alusión a los títulos que se encuentren registrados dentro de los folios de matrícula inmobiliaria con estricta sujeción a la normatividad registral, partiendo del análisis de dos principios rectores del derecho registral según los cuales nadie puede transferir más derechos de los que tiene y deben respetarse los derechos adquiridos con base en la legislación preexistente.*
 - b. *Otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160: hace alusión a que la cadena traslaticia de dominio permita advertir la existencia de un título registrado el 5 de agosto de 1974 o una fecha anterior.*
 - c. *En donde consten tradiciones de dominio: exige que en los títulos que se inscriben consten negocios jurídicos que disponen transferencias de dominio. Es decir, no es admisible para la aplicación de esta fórmula transaccional título diferente a aquellos que dispongan la tradición del derecho de dominio, por ejemplo, que transfieran derechos incompletos a título de falsa tradición.*
 - d. *Por un lapso no menor al término señalado por la ley para la prescripción extraordinaria: hace alusión al límite temporal en el cual se debe sustentar la existencia del derecho de propiedad. La norma lo describe como el término que determinan las leyes para la prescripción extraordinaria, que al momento de la expedición de la Ley 160 de 1994, era de veinte (20) años. Así, se debe realizar la revisión de los títulos y analizar la existencia de tradiciones previas al 5 de agosto de 1974.*

En relación con la segunda manera de probar la propiedad privada, conviene señalar que no acreditan propiedad privada por ejemplo: la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto sin antecedente registral, la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y la protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notarías sobre información de dominio y/o posesión, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a que se refiere la descripción 06 del parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

En otras palabras, tales actos no tienen la eficacia de trasladar el dominio de derechos reales como es el correspondiente a la propiedad, así los actos o contratos que se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Es conveniente indicar que antes de expedirse el anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Decreto 1250 de 1970), si bien se permitía -al igual que ahora- este tipo de inscripciones lo cierto es que las mismas se calificaban sin tener en cuenta el término de la falsa tradición pues esta figura se crea precisamente a partir del Decreto 1250 de 1970, por tanto, es claro que en uno u otro caso estas inscripciones o mejor a este tipo de documentos no se les puede otorgar la connotación de actos constitutivos de transferencia de dominio o de propiedad de un bien inmueble.

Por su parte, la Ley 160 de 1994 previamente referida dispone en su artículo 65 que:

“La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado”, en tanto que “Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa”.

Al respecto, se trae a colación el pronunciamiento de la Corte Constitucional en la Sentencia de Unificación SU-288 de 2022, en lo referente a la determinación de la naturaleza jurídica de los inmuebles rurales y al alcance del procedimiento administrativo de clarificación de la propiedad, bajo una lectura sistemática de la Constitución, la Ley 160 de 1994 y el Decreto Ley 902 de 2017. En dicha providencia, la Corte señaló:

“La clarificación de la propiedad es el procedimiento administrativo idóneo para determinar si un inmueble rural es de naturaleza privada o si, por el contrario, constituye un bien baldío de la Nación cuya propiedad no ha sido válidamente transferida a particulares.”

Asimismo, precisó respecto de la eficacia de los títulos registrados:

“Los actos que configuran falsa tradición, aun cuando sean inscritos, no acreditan dominio privado ni constituyen tradición del derecho de propiedad.”

Y, en relación con los elementos exigidos para la acreditación de propiedad mediante la fórmula transaccional prevista en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, la Corte determinó que:

“Para acreditar la propiedad privada mediante cadena traslativa de dominio, esta debe ser continua, completa y fundada en actos traslativos del dominio anteriores al 5 de agosto de 1974.”

Así entonces, conforme a la Sentencia SU-288 de 2022, corresponde a la autoridad administrativa verificar si el acervo documental y registral allegado permite concluir que el predio efectivamente salió del dominio de la Nación mediante título originario válido o, en su defecto, mediante una cadena registral idónea anterior a 1974, continua y fundada exclusivamente en actos con vocación traslativa del dominio. La ausencia de alguno de estos elementos impide predicar la existencia de propiedad privada y conduce a concluir que el inmueble conserva la naturaleza jurídica de bien baldío de la Nación.

Del mismo modo, se considera pertinente traer a referenciar la Sentencia T-488 de 2014, en la cual la Corte Constitucional reiteró el régimen jurídico aplicable a los bienes baldíos, haciendo especial énfasis en su carácter de bienes públicos sometidos a un régimen de protección reforzada. En dicha sentencia la Corte indicó:

“Los terrenos baldíos son bienes públicos de la Nación, imprescriptibles, inalienables e inembargables, y solo pueden ser adquiridos mediante adjudicación estatal.”

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

Así entonces, conforme a este precedente, ningún acto privado —incluyendo ocupaciones materiales, explotación económica, documentos privados protocolizados, promesas de venta o actos registrales carentes de vocación traslativa del dominio— genera derechos reales sobre terrenos baldíos ni permite consolidar situación jurídica alguna frente a la propiedad. En consecuencia, la ausencia de adjudicación o la inexistencia de un título originario válido impide atribuir naturaleza privada al inmueble, reafirmando la presunción de que conserva la calidad de bien baldío de la Nación, en los términos de los artículos 63 y 65 de la Constitución Política y de la Ley 160 de 1994.

Finalmente, las disposiciones legales que regulan el Procedimiento Único, específicamente el párrafo segundo del artículo 36 del Anexo Técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2022, *“Por la cual se expide el Reglamento Operativo”*, estableció entre otras que *“(…) la carga de la prueba corresponde a los particulares (…)”*, pero igualmente dejó la posibilidad que de oficio la Agencia Nacional de Tierras – ANT, decrete o practique las pruebas que considere necesarias, e igualmente indicó que corresponde a los particulares probar la fuerza mayor y el caso fortuito cuando fueren alegados.

5. **ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

5.1. **Estudio técnico:**

De acuerdo con el Informe Técnico Jurídico de fecha del 10 de febrero de 2026, elaborado por la Subdirección de Procesos y Agrarios y Gestión Jurídica, se concluye respecto al predio objeto de estudio lo siguiente:

“(…)

8. **CONCEPTO INTEGRAL**

8.1. *Análisis integral:*

Mediante el análisis de la información catastral se concluye:

*De acuerdo con la primera información del expediente enviado por el área jurídica, la solicitante manifiesta ser propietaria de un predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN”**, corregimiento de San Pedro, municipio de Cúcuta, departamento de Norte de Santander, con un área de 76228.74 m² es decir **7 ha 6229 m²**, al contrastar la información aportada y anexa al expediente: Escritura pública 7949 del 11/12/2024 de la notaría 2 de Cúcuta, certificado emitido por el Gestor Catastral del municipio de Cúcuta y Plano Topográfico, con la información institucional VUR/SNR, Gestor Catastral e información gráfica catastral, se puede concluir lo siguiente:*

*Inicialmente relaciona la resolución número CUC-002488 de 2024 por la cual se ordenan unos cambios en el catastro del municipio de Cúcuta, Norte de Santander, en la cual se relaciona la mejora sobre el predio **540010004000000010008000000000** la cual corresponde a una mejora con área de construcción total de 197 m², en la resolución se menciona que debe ser inscrito en la base catastral con la referencia catastral No. **5400100010000000100085000000001**, sin embargo, al realizar la consulta con el número predial de la mejora no se relaciona el titular de la mejora y en el aplicativo SIT tampoco se encuentra información de la misma.*

De acuerdo con la información de la Escritura pública 7949 del 11/12/2024 de la notaría 2 de Cúcuta, los linderos descritos coinciden con el plano no oficial anexo al

“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”

expediente, sin embargo, en los soportes adjuntos como el certificado de pago de impuesto predial y el concepto de riesgos, relacionan el número predial **540010004000000010086000000000** el cual corresponde a un predio catastral ubicado dentro del predio catastral **540010004000000010005000000000**.

Finalmente los globos obtenidos a partir de la georreferenciación del plano no oficial anexo, tienen un área de **8 ha 2483 m²** y se traslapan cartográficamente con los predios catastrales **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, **54-001-00-04-00-00-0001-0049-0-00-00-0000** y **54-001-00-04-00-00-0001-0005-0-00-00-0000**. El predio catastral **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000** corresponde a un baldío de la Nación, el predio **54-001-00-04-00-00-0001-0049-0-00-00-0000** proviene de una Adjudicación de Baldíos (**260-237404**) y el predio **54-001-00-04-00-00-0001-0005-0-00-00-0000** proviene de una Compraventa (**260-223**).

Si bien al georreferenciar el plano topográfico se obtienen dos polígonos que son coincidentes con los linderos descritos en los documentos aportados, la información gráfica catastral y sus correspondientes folios asociados no se encuentran vinculados totalmente con la solicitud.

- Los polígonos catastrales **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, **54-001-00-04-00-00-0001-0049-0-00-00-0000** y **54-001-00-04-00-00-0001-0005-0-00-00-0000** son de tipo rural.
- Se realiza la consulta en el Módulo de Información Geográfica para el Ordenamiento (MIGO), de las capas determinantes relacionadas en el método de análisis sección 5.1, incluidas las capas que administra y dispone la Unidad de Restitución de Tierras (URT), identificando que: el predio no se traslapa con las capas Solicitudes recibidas RTDAF, Solicitudes de ingreso al RTDAF y/o Declaratoria RUPTA Colectiva. De acuerdo con el cruce de capas del predio catastral donde se ubica la mejora **5400100010000000100085000000001**, se evidencia que no cruza con capas determinantes en el proceso de clarificación.
- La extensión de la Unidad Agrícola Familiar -UAF- definida mediante la Resolución No. 041 DE 1996 del 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 catastral donde se ubica la mejora **5400100010000000100085000000001**, corresponde al rango: ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 1 PROVINCIA SEMIÁRIDA Y SUBHÚMEDA-CLIMA CÁLIDO, Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 37 a 50 hectáreas.

Análisis Agronómico.

- De acuerdo con el análisis agroambiental, el predio objeto de estudio presenta las unidades cartográficas de suelos **ME, VWBa, VWaA y CA**, en un 72,2%, 24,2%, 3,4% y 0,2%, respectivamente, que se caracterizan por presentar paisajes de montaña y valle, con relieve es de crestones, terrazas y valles, en un clima cálido seco. los suelos en su mayoría se caracterizan por ser escasos, superficiales, con limitaciones por el nivel freático.

“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”

- En cuanto a Unidades Físicamente Homogéneas (UFH), el predio objeto de estudio presenta tierras cuya apreciación corresponde a “Mediana a regular”, “Regular a mala” y “No suelo”, en un 61,4%, 12,7% y 15,7%, respectivamente, sin registro de limitantes para la producción agropecuaria.
- De acuerdo con el Sistema de Información para la Planificación Rural Agropecuaria de la UPRA (2023), el predio objeto de estudio presenta tierras en zona de “Bosques Naturales y Áreas No Agropecuarias” y “frontera agrícola nacional”, en un 95,2% y 4,8%, respectivamente.

Análisis jurídico.

- Del análisis integral de la información catastral, registral y documental allegada por la solicitante, así como de las pruebas aportadas en la petición inicial, se observa que concurren los supuestos normativos para iniciar el procedimiento de clarificación de la propiedad, conforme a lo dispuesto en los artículos 48 y 49 de la Ley 160 de 1994, el Decreto Ley 902 de 2017 y el Reglamento Operativo de la Agencia Nacional de Tierras contenido en la Resolución No. 20230010000036 de 2023, modificada por la Resolución No. 2025100001554456 de 2025.

La ausencia de folio de matrícula inmobiliaria, la inscripción catastral como baldío de la Nación, la existencia de mejoras declaradas en escritura pública y el pago de impuesto predial constituyen indicios suficientes para activar la competencia de la Agencia Nacional de Tierras en materia de clarificación. En este sentido, el artículo 63 de la Constitución Política establece que los bienes de la Nación son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y el artículo 64 impone al Estado el deber de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios.

Adicionalmente, la solicitante acredita posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por más de treinta años, acompañada de constancias notariales, certificaciones de la Junta de Acción Comunal y documentos catastrales, lo que refuerza la necesidad de definir la naturaleza jurídica del predio. Si bien tales elementos no constituyen título de propiedad, sí configuran un interés legítimo que debe ser valorado en el marco del procedimiento administrativo agrario.

La condición de la solicitante como lideresa campesina y persona protegida por el Derecho Internacional Humanitario, así como el reconocimiento cultural y ecológico del corregimiento de San Pedro mediante el Acuerdo Municipal 058 de 1993, constituyen factores de especial protección constitucional que obligan a garantizar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. En este sentido, la jurisprudencia constitucional (Sentencia SU-235 de 2016 y Sentencia T-461 de 2016) ha reiterado que el Estado debe adoptar medidas efectivas para proteger a campesinos y líderes sociales frente a situaciones de despojo y vulnerabilidad.

En consecuencia, se recomienda a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras expedir resolución de Inicio de Clarificación, ordenar la práctica de pruebas técnicas y jurídicas pertinentes (incluido levantamiento topográfico oficial y solicitud de fichas prediales completas de los predios traslapados), y definir la naturaleza jurídica del predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, ubicado en el corregimiento de San Pedro, municipio de Cúcuta, departamento de Norte de Santander. (...).”

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

6. Estudio jurídico:

6.1. Análisis catastral del predio **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, identificado con el Número Predial Nacional No. **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**:

Una vez revisado el caso en concreto, encontramos que el predio denominado como **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”** no se encuentra asociado a ningún folio de matrícula inmobiliaria, por lo cual no cuenta con información registral que pueda ser consultada; no obstante, sí refiere información en catastro, en la que fue posible establecer que dicho predio presenta extensión de área de 76228.74 m² es decir, **7 ha 6229 m²** y una mejora con un área de construcción total de **197 m²**.

Dentro del expediente obra una (1) escritura pública allegada con el radicado de entrada ANT No. **202562004293102** del 30 de septiembre de 2025, la cual se describe a continuación. No obstante, al verificarse la inexistencia de Folio de Matrícula Inmobiliaria asociado al predio objeto de estudio, tal como se expuso en el acápite 3.2 del Informe Técnico Jurídico, se concluye que dicho título no guarda relación con la historia registral del inmueble, pues carece de inscripción en el sistema registral y, en consecuencia, no puede ser considerado como antecedente válido dentro de la cadena de dominio del predio en análisis.

6.2. Títulos y demás documentos que reposan en el expediente:

Actualmente, reposan en el expediente los siguientes documentos:

- **Escritura Pública No. 7949 del 11 de diciembre de 2024, protocolizada en la Notaría Segunda de Cúcuta.**

La Escritura Pública No. 7949 del 11 de diciembre de 2024, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta, contiene la declaración de mejoras en predio ajeno realizada por la señora María Carolina Ruiz Sandoval, respecto del inmueble identificado con Número Predial Nacional **540010004000000010086000000000**, denominado en catastro como **“LA ESTACIÓN SUR / KDX 42-1”**, ubicado en el corregimiento San Pedro, municipio de San José de Cúcuta, departamento de Norte de Santander. El documento describe la construcción de una finca sobre terreno ejido, con un área total de 76.228,74 m², en la cual se edificó una vivienda con servicios básicos, cuya posesión se ejerce de manera quieta, pública y pacífica desde hace aproximadamente treinta (30) años; sin embargo, el parágrafo de la escritura advierte que este instrumento no constituye título traslativo de dominio, limitándose a reconocer la existencia de mejoras, lo que implica que la ocupación prolongada alegada por la compareciente, **“más de treinta y cinco (35) años”**, no resulta oponible como modo de adquirir propiedad plena, dado que se trata de un predio baldío de la Nación, cuya adjudicación solo puede realizarse mediante los procedimientos administrativos previstos en el Decreto Ley 902 de 2017 y la normativa vigente.

A manera de conclusión, del análisis realizado por parte de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica sobre la Escritura Pública No. 7949 del 11 de diciembre de 2024, aportada por la peticionaria, se precisa que el inmueble identificado con Número Predial Nacional (NPN) **540010004000000010086000000000**, denominado en catastro como **“FINCA LA ESTACIÓN – KDX 42-1”**, corresponde a un predio baldío en el cual únicamente se declaró la existencia de mejoras, sin que ello constituya título traslativo de dominio ni negocio jurídico que permita concluir su ajuste a alguna de las reglas previstas en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994. En consecuencia, se considera necesario dar inicio al Procedimiento Único, con el fin de recolectar y analizar los instrumentos relacionados y determinar con certeza la naturaleza jurídica del predio, atendiendo a que la ocupación prolongada alegada por la solicitante no

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

resulta oponible como modo de adquirir propiedad plena frente a la Nación.

• **Resolución No. CUC-002488 de 2024, expedida por la Alcaldía de San José de Cúcuta.**

Del estudio de la Resolución No. CUC-002488 del 18 de junio de 2024, expedida por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito de la Alcaldía de San José de Cúcuta, se observa que el acto administrativo ordena la inscripción de una mutación de quinta clase respecto de la mejora declarada por la señora María Carolina Ruiz Sandoval, ubicada en la dirección **KDX 42-1**, corregimiento San Pedro, con un área construida total de 197 m² (dos unidades: una convencional de 75 m² y otra no convencional de 122 m²). Dicha mejora se incorpora en la base predial con la referencia catastral No. **540010004000000010008500000001**, lo que implica la creación de un nuevo registro para la construcción, mientras que el polígono de estudio sigue correspondiendo al **5400100040000000100080-00000000**, que es el que delimita el predio principal. Es importante precisar que el predio descrito en la Escritura Pública No. 7949 de 2024 (**FINCA LA ESTACIÓN – NPN 540010004000000010086000000000**) y el que se relaciona en la Resolución CUC-002488 no resultan coincidentes, pues la escritura refiere a un lote baldío con mejoras declaradas sobre un área de 76.228,74 m², mientras que la resolución se limita a reconocer e inscribir una construcción específica de 197 m² en el catastro, generando una referencia distinta. En consecuencia, para efectos del presente Informe Técnico Jurídico, debe dejarse claro que la resolución estudia e incorpora la mejora en la base catastral, pero no modifica ni sustituye el polígono matriz, ni se identifica plenamente con el predio descrito en la escritura.

6.3. Análisis de predios colindantes del número predial nacional 54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000

Del análisis realizado se precisa que la identificación de los colindantes y del polígono objeto de estudio proviene de la georreferenciación de un plano topográfico no oficial aportado por la peticionaria, complementado con la revisión de imágenes satelitales de la zona y la ubicación de los linderos descritos en la **Escritura Pública No. 7949 de 2024**. La integración de estos insumos permitió digitalizar un polígono que, al ser contrastado con la cartografía catastral vigente, evidencia cruces con varios predios registrados en el sistema, entre ellos:

- El predio catastral **540010004000000010008500000001**, **“FINCA LA ESTACIÓN”**, Corregimiento San Pedro, estaría relacionado únicamente al predio catastral **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000** el cual se encuentra a nombre de la Nación y no relaciona folio de matrícula inmobiliaria.
- El predio denominado **“CR SAN PEDRO LT DENOMINADO CASA LT”** (según VUR), identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **260-237404** y Número Predial Nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0049-0-00-00-0000**. El referido Folio se encuentra actualmente en su estado ACTIVO y registra en su anotación No.1, la Resolución No. 439 del 15 de junio de 2005, expedida por el INCODER de Cúcuta, calificada con el código registral “103” y especificación “ADJUDICACION DE BALDIOS (MODO DE ADQUISICION)”, del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER en favor de Mónica Soto Soto.
- El predio denominado **“SIN DIRECCION SANTA MARIA”** (según VUR), identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **260-223** y Número Predial Nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0005-0-00-00-0000**. El referido Folio se encuentra actualmente en su estado ACTIVO y registra en su anotación No. 1, la Escritura Pública No. 2181 del 26 de septiembre de 1974, protocolizada en la Notaría Primera de Cúcuta, calificada con el código registral “101” y especificación “COMPRAVENTA

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

(MODO DE ADQUISICION)”, Consorcio Agrícola Industrial del Norte S.A., en favor de Mario Canal Ramírez.

Del contraste entre la información aportada (Escritura Pública No. 7949 del 11 de diciembre de 2024, protocolizada en la Notaría 2 de Cúcuta, el plano no oficial y los soportes prediales) y las consultas institucionales (VUR/SNR y Catastro), se advierte que los polígonos obtenidos por georreferenciación del plano se traslapan cartográficamente con los predios catastrales 54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000, 54-001-00-04-00-00-0001-0049-0-00-00-0000 y 54-001-00-04-00-00-0001-0005-0-00-00-0000, asociados, respectivamente, a: (i) **baldío de la Nación** (según registro catastral), (ii) un folio derivado de **Adjudicación de Baldíos** (FMI 260-237404) y (iii) un folio con antecedente de **Compraventa** (FMI 260-223). En ese contexto, el traslape con un predio identificado como baldío y con otro cuyo título primigenio proviene de adjudicación estatal de baldíos, constituye un indicio relevante sobre la posible naturaleza baldía del entorno inmediato o la necesidad de precisar la correspondencia predial del área pretendida, sin que ello suponga, por sí solo, definición anticipada sobre la naturaleza jurídica del área objeto del procedimiento.

En cuanto a relaciones concluyentes “de fondo” con los colindantes/traslapados, no se identifican coincidencias determinantes como lo pueden ser: (a) mismos negocios jurídicos primigenios, (b) coincidencias nominales relevantes entre titulares (apellidos/personas intervinientes) que permitan inferir unidad predial o cadena común, o (c) coincidencia toponímica (mismo nombre del predio) que, por temporalidad y origen registral, sugiera una conexión directa que explique el área objeto de estudio; en particular, la presencia de “falsa tradición” dentro del FMI 260-223, debe entenderse como señal de debilidad del respaldo registral en parte de la cadena o de actos de transferencia sin tradición plena, lo cual refuerza el cuadro indiciario de informalidad o indeterminación de dominio en la zona.

De lo anterior se concluye que, pese a la revisión de los documentos allegados y de la información disponible, no se ha podido establecer con certeza la existencia de un derecho real de dominio consolidado sobre el predio objeto de estudio. En efecto, de manera preliminar no se encontró que el inmueble corresponda a propiedad privada ni que haya salido del dominio del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, por tal razón, resulta necesario profundizar en el estudio de colindancias y del predio objeto de esta actuación administrativa, requiriendo insumos adicionales tales como:

- Ficha de conformación predial del siguiente predio: **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000.**
- Ficha de conformación predial del siguiente predio: **54-001-00-04-00-00-0001-0008-5-00-00-0001.**
- Ficha de conformación predial del siguiente predio: **54-001-00-04-00-00-0001-0086-0-00-00-0000.**
- Ficha de conformación predial del siguiente predio: **54-001-00-04-00-00-0001-0049-0-00-00-0000.**
- Ficha de conformación predial del siguiente predio: **54-001-00-04-00-00-0001-0005-0-00-00-0000.**
- Requerir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta certificación sobre la inexistencia de Folio de Matrícula Inmobiliaria para el predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”.**

Así las cosas, la obtención de la referida información, correspondiente a los predios anteriormente indicados y la demás que resulte relevante, que se torna necesaria a fin de ser incorporada al expediente y subsecuentemente, recolectar la información que permita determinar alguna relación jurídica y catastral de los predios, con la cual se pueda clarificar la

*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” O “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

naturaleza jurídica del predio objeto de análisis.

Bajo este diagnóstico, es pertinente concluir que el estudio descrito hasta este punto de la actuación administrativa NO es suficiente para acreditar propiedad privada sobre el predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” O “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, pues no se han cumplido con los requisitos legales establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 de tal manera que se hace necesario dar Inicio al Procedimiento Único.

7. CONCLUSIONES DEL CASO

En consideración a lo expuesto en acápites anteriores, se considera indispensable dar inicio al Procedimiento Único, para recabar los elementos probatorios y de convicción que permitan establecer que el área de terreno que actualmente corresponde al predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” O “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria y con Numero Predial Nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander, salió o no del dominio de la Nación en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, indicando a las partes que una vez notificado, comunicado y publicitado el acto administrativo que da inicio a la presente actuación se correrá traslado por el término de diez (10) días hábiles a través de publicación en la página Web de la Entidad, para aportar o solicitar mediante oficio las pruebas que consideren necesarias de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con lo establecido en el numeral 11 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, modificado por la Resolución No. 2025100001554456 del 4 de febrero de 2025.

Así las cosas, en virtud de lo establecido en el literal c) del artículo 60 y artículo 61 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 32 del anexo técnico de la Resolución No. **20230010000036** del 12 de abril de 2023, modificado por la Resolución No. **2025100001554456** del 4 de febrero de 2025, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica considera que, frente a las diligencias propias de clarificación y de conformidad con las recomendaciones del Informe Técnico Jurídico, se cumplen los supuestos de hecho y de derecho para expedir acto administrativo de inicio del Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad sobre el predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” O “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin identificado Folio de Matrícula Inmobiliaria y Número Predial Nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander, comoquiera que es necesario agotar el asunto agrario para definir la naturaleza jurídica del referido inmueble.

En mérito de lo anterior y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad, adelantado sobre el predio denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” O “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, con un área catastral de **SIETE HECTAREAS SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE (7 ha 6229 m²)**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria y asociado al Número Predial Nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander, con fundamento en la parte motiva del presente proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente providencia a los presuntos titulares del derecho de dominio y a los demás titulares de los derechos reales accesorios que consten en el registro de instrumentos públicos, o a sus apoderados, previa presentación de poder, de



*“Por medio de la cual se ordena el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble denominado **“FINCA LA ESTACIÓN” o “SAN PEDRO SAN PEDRO”**, sin Folio de Matrícula Inmobiliaria con numero predial nacional **54-001-00-04-00-00-0001-0008-0-00-00-0000**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander”*

acuerdo con lo dispuesto en numeral 7 del artículo 33 y el numeral 2 del párrafo del mismo artículo del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, en los términos del artículo 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) en concordancia con el inciso segundo del artículo 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el presente Acto Administrativo a la Procuraduría 16 Judicial II para Asuntos Ambientales y Agrarios de Cúcuta, Norte de Santander 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) para que si lo estima procedente se constituya como parte conforme lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO CUARTO: PUBLICAR la parte resolutive del presente acto administrativo, que contenga la identificación de los presuntos titulares de derechos reales principales y accesorios del inmueble, en la página electrónica de la entidad y del municipio en donde se encuentre ubicado el predio, en su cartelera, así como en un medio masivo de comunicación en el territorio con el fin de publicitar el acto administrativo a terceros que puedan resultar afectados con la actuación, en virtud de lo establecido en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO QUINTO: SOLICITAR a las entidades y dependencias que forman parte del sistema de Notariado y Registro, y a los otros repositorios institucionales en los que repose esa información, los títulos, actos administrativos y demás documentos necesarios para determinar de manera eficaz la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, así como también al Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás autoridades catastrales, con el fin de obtener la información y documentos relevantes para el asunto de Clarificación de la propiedad.

ARTÍCULO SEXTO: INFORMAR a las partes que, una vez notificado, comunicado y publicitado este acto administrativo, se CORRE el TRASLADO en la página Web de la Entidad por el término de diez (10) días hábiles, con el fin de que puedan aportar o solicitar las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos. Lo anterior, sin perjuicio de las pruebas adicionales que se pueden decretar, recibir y practicar hasta antes de que se profiera la decisión de fondo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 y el párrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con en el párrafo del artículo 32 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, modificado por la Resolución No. 2025100001554456 del 4 de febrero de 2025.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, Y CÚMPLASE
Dada en la ciudad de Bogotá D.C., a los 2026-02-20

RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS
Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Preparó: Yors Alexander Zamudio López - Abogado Sustanciador contratista ANT - Equipo de Clarificación G2, SPA y GJ.
Revisó: Sergio Alejandro Cuevas Monroy - Abogado Revisor contratista ANT - Equipo de Clarificación G2, SPA y GJ.