

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

FECHA DEL ANÁLISIS	21/04/2025
--------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	31279
Nombre o dirección de predio	FI LA PALESTINA
Tipo	RURAL
Departamento	MAGDALENA
Municipio	SANTA MARTA
Cédula Catastral	47001000500010000000
Número de matrícula inmobiliaria	080-83939
ORIP	SANTA MARTA
Folio activo	SI
Folio cerrado	NO
Folio matriz	080-26138
Folios derivados	NO
Área registral	27.2492.
No. de anotaciones	4

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
ORLANDO MANUEL LÓPEZ BERROCAL	15028222	100%
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA	
Título	ESCRITURA PÚBLICA 1827	
Fecha	17/09/2003	
Despacho	NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA	

APTITUD DEL TITULAR ACTUAL

Antecedentes disciplinarios	N/A
Antecedentes judiciales	N/A

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

Oficina de Control de Activos Extranjeros del departamento del Tesoro de EEUU	N/A
Consejo de Seguridad de Naciones Unidas	N/A
Designaciones de Terroristas y Estados Patrocinadores del Terrorismo del Departamento de Estado de EEUU	N/A
Interpol	N/A

ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y ÚLTIMA TRADICIÓN

Presunción de baldío	N/A	Privado	X
Cómo se acredita la propiedad privada			
Título originario	X	Fórmula transaccional	N/A

PARTICULARIDADES JURÍDICAS VIGENTES

Hipoteca	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Valorización	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Afectación vivienda familiar	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Condición resolutoria	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Patrimonio de familia	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Falsa tradición	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Demanda inscrita	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Menores de edad	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Medidas cautelares	Si	X	No	N/A	Anotación	2
Rupta	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Inscripción de oferta	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Anotaciones asociadas a inclusión del predio en plan de ordenamiento social de la propiedad	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Limitación al dominio	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A

CONCEPTO FINAL
Que en atención a la solicitud de contingencia presentada por el grupo que estudia los predios a adquirir postulados a la Agencia Nacional de Tierras por la Sociedad de Activos Especiales en función de su competencia relativa a la administración de predios en trámite de extinción de dominio o extintos y en concordancia con los artículos 61 y 62 de la Ley 2294 de 2023, se emite el presente concepto de viabilidad jurídica en apoyo desde

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

el grupo de viabilidad jurídica de compra de predios particulares de la Dirección de Acceso a Tierras.

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

El presente concepto se efectúa conforme el análisis jurídico realizado sobre el inmueble rural denominado FI LA PALESTINA ubicado en la vereda MENDIHUACA del municipio de SANTA MARTA, departamento del MAGDALENA identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 080-83939 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SANTA MARTA y número predial Nacional 47001000500010279000.

Respecto del área de 27 hectáreas y 2492m², cuyo registro de cabida y linderos obra en Escritura Pública No. 1827 de fecha 17 de septiembre de 2003 en la Notaria 3 de Santa Marta.

NATURALEZA JURÍDICA

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

Primera regla. Acreditación de la propiedad privada por Título Originario

Para el caso particular se evidencia que el predio objeto del procedimiento se encuentra vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 080-83939 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, el cual fue abierto el 15 de octubre de 2003.

El estado del folio es activo, de tipo rural, con registro del siguiente folio matriz N. 080-26138 y sin registro de folios derivados.

Del análisis del citado folio 080-83939 se logra determinar que en la anotación No. 1 de fecha 14/10/2003, se establece el registro de COMPRAVENTA, celebrada entre ROSA ANA GUEVARA DE CASTILLO en calidad de VENDEDOR y ORLANDO MANUEL LÓPEZ BERROCAL en calidad de COMPRADOR con código registral No. 125, según la Escritura Pública No. 1827 del 17 de septiembre de 2003 de la Notaría Tercera de Santa Marta.

Ahora, del análisis del citado folio No. 080-83939 se logra determinar que es segregado del inmueble en mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria 080-26138,

“ANOTACION: Nro 1 Fecha: 30-01-1986 Radicación: 0351 Doc: RESOLUCION 1381 DEL 1985-12-16 00:00:00 INCORA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 170 ADJUDICACION (BALDIOS) (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, l-

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

Titular de dominio incompleto) DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. A: GUEVARA DE CASTILLO ROSA ANA X”.

Ahora, del análisis del citado folio 080-83939 se determina que el titular de derecho de dominio registrado es ORLANDO MANUEL LÓPEZ BERROCAL, quien adquirió el predio, mediante COMPRAVENTA, mediante la ESCRITURA PÚBLICA No. 1827 del 17 de septiembre de 2003, otorgada por la Notaría Tercera de Santa Marta.

En el contexto del régimen de tierras en Colombia, el título originario se refiere al derecho de propiedad que surge por primera vez sobre un terreno baldío adjudicado por el Estado.

Sobre el particular, los títulos originarios derivan su fundamento legal en la Ley 160 de 1994 que regula la reforma agraria, el acceso a tierras baldías, establece el marco para la adjudicación de tierras y desarrolla el concepto de título originario en su artículo 65.

Así las cosas, respecto del título originario, bien puede tratarse de un título eficaz expedido por el Estado que fue inscrito, o un título de las mismas características que pese a no haber sido inscrito al momento de la revisión, pueda consolidar la propiedad con la simple inscripción en el registro por tratarse de un título que no haya perdido su eficacia legal. Este título no depende de antecedentes de dominio previos y representa la creación de un nuevo derecho de propiedad.

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

Ahora bien, conforme a lo señalado en la anotación No. 2 del FMI en comento se registra la siguiente anotación “ANOTACION: Nro 2 Fecha: 31-05-2013 Radicación: 2013-080-6-5168 y mediante OFICIO 7919 E.D. DEL 2013-05-22 00:00:00 FISCALIA DELEGADA NO.2 DE BOGOTA, D.C.” inscribió MEDIDA CAUTELAR de EMBARGO Y SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO. RAD:12329 FISCALIA 2 ESPECIALIZADA ESTE Y OTROS INMUEBLES.

Así las cosas, se puede concluir que el predio objeto de estudio se encuentra en proceso de extinción del derecho real de dominio privado, por lo que se encuentra inmerso dentro de las causales para que la ANT realice la compra directa o enajenación temprana al FRISCO administrado por la SAE de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 61 de la ley 2294 de 2023:

“2. Compra directa de tierras al Frisco. La ANT podrá adquirir de manera directa:

- a) Inmuebles rurales no sociales con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo la figura de enajenación temprana, o cualquier otro mecanismo que establezca la ley. En los eventos en los que se hubiera constituido reserva técnica, o se hubiere pagado el valor de venta y siempre que sea declarada la extinción de dominio, estos serán reintegrados en su totalidad al Fondo de Tierras.

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

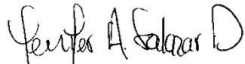
b)	Inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo el mecanismo de enajenación temprana, de conformidad con lo establecido en el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014. Los predios deberán ser adquiridos por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. El producto de la venta de estos bienes estará destinado a cancelar las deudas a cargo de la sociedad, respetando el proceso de liquidación, sus etapas y las prelacións legales.
c)	Inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y sobre las que se declare la extinción de dominio, conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 105 de la Ley 1708 de 2014.

Los predios deberán ser adquiridos por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. El producto de la venta de estos bienes estará destinado a cancelar las deudas a cargo de la sociedad, respetando el proceso de liquidación, sus etapas y las prelacións legales.”.

Así las cosas, el predio objeto de estudio es VIABLE jurídicamente para ser objeto de ENAJENACIÓN TEMPRANA en los términos previstos en la Ley 2294 de 2023.

Viable	X	No viable	
---------------	----------	------------------	--

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

Nombre del profesional	YENIFER ALEXANDRA SALAZAR DELGADO
Firma	
Profesión	ABOGADA
Tarjeta profesional No.	321.161

Vo Bo. Reviso Coordinador	Dayerly Anabelly Baquero Guevara	
Vo Bo. Aprobó Líder	Dayerly Anabelly Baquero Guevara	