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.

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

ACTO ADMINISTRATIVO No. 202631000104679 del 2026-07-17

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

EL SUBDIRECTOR DE SEGURIDAD JURÍDICA

En ejercicio de las facultades legales otorgadas por el Decreto Ley 2363 del 7 de diciembre 2015, el Decreto Ley 902 del 29 de mayo de 2017, el artículo 1 de la Resolución 20231030014576 de 17 de febrero 2023, la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Resolución 202510000154456 del 04 de febrero de 2025, Resolución 202561000146996 del 03 de febrero de 2025

CONSIDERANDO

1. COMPETENCIA Y FUNDAMENTO JURÍDICO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y SEGURIDAD JURÍDICA

Que de conformidad con el artículo 3 del Decreto Ley 2363 de 2015, la Agencia Nacional de Tierras – ANT, en su calidad de máxima autoridad de las tierras de la Nación, tiene a su cargo la ejecución de la política de ordenamiento social de la propiedad rural, orientada a garantizar el acceso a la tierra, la seguridad jurídica y el cumplimiento de la función social de la propiedad.

Que el numeral 22 del artículo 4 del Decreto Ley 2363 de 2015 atribuyó a la Agencia Nacional de Tierras la función de gestionar y financiar progresivamente la formalización de tierras de naturaleza privada a favor de trabajadores agrarios y pobladores rurales de escasos recursos.

Que conforme al artículo 35 del Decreto Ley 2363 de 2015, la Agencia Nacional de Tierras adquirió, a partir del primero (1°) de enero de 2016, la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad Rural.

Que el artículo 36 del Decreto Ley 902 de 2017 facultó a la Agencia Nacional de Tierras para declarar, mediante acto administrativo motivado y previo cumplimiento de los requisitos legales, la titulación de la posesión y el saneamiento de la falsa tradición respecto de inmuebles rurales de naturaleza privada, en el marco del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad.

Que mediante el artículo 1 de la Resolución No. 20231030014576 del 17 de febrero de 2023, se asignó a la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras la competencia para expedir los actos administrativos de titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del Decreto Ley 902 de 2017.

2. INGRESO AL REGISTRO DE SUJETOS DE ORDENAMIENTO PARA EFECTOS DE FORMALIZACIÓN

El artículo 11 del Decreto Ley 902 del 2017 creó el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO) *"(…) como una herramienta administrada por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, que consigna públicamente a todos los sujetos del presente Decreto Ley. El RESO constituirá un instrumento de planeación y de ejecución gradual de la política pública, bajo el principio de reserva de lo posible, a fin de que el acceso y la formalización de tierras se adelanten de manera progresiva."*

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.

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

En tal sentido, el numeral 1 del artículo 5, del anexo técnico del reglamento operativo adoptado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, señala que EL RESO, respecto del trámite de la formalización de la propiedad privada, consiste en lo siguiente: "1. *Adjudicación y formalización (titulación). Comprende la relación de personas que se vinculan a los programas de acceso a tierras en cualquiera de las modalidades de reconocimiento de derechos y los correspondientes a la formalización de la propiedad privada."*

A su turno, el artículo 6 del anexo técnico del reglamento operativo adoptado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, señala:

> ***Artículo 6. Ingreso**. La inclusión En el RESO podrá generarse, de oficio, de conformidad con la información que repose en las bases de datos, expedientes y demás documentos disponibles: o a solicitud de parte, a través de la herramienta tecnológica dispuesta por la ANT para recibir las solicitudes.*
>
> ***Parágrafo:** Los protocolos técnicos necesarios para la realización de cruces de información y para el mantenimiento del sistema que soporta el RESO estarán a cargo de la Subdirección de Sistemas de la Información, que es su administrador.*

En tal sentido, la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras allego la resolución No. 202522000335786 con Fecha 28 de febrero de 2025, mediante el cual remite la valoración y calificación de la solicitud de inscripción de ALEX ENRIQUE SANJUANES GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80549120 y BLADYMIR LEZAMA CUPITRE, identificada con cédula de ciudadanía No. 1005854282. Allí concluye, de manera objetiva y razonable, que es sujeto de ordenamiento en la categoría de ASPIRANTE DE FORMALIZACION A TITULO GRATUITO.

Si bien es cierto, la valoración e inclusión RESO se expidió para las dos personas en mención, a partir de la información contenida en Formulario de Inscripción de Sujetos de Ordenamiento- FISO-, así como los testimonios recibidos y lo manifestado por el solicitante ALEX ENRIQUE SANJUANES GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80549120, durante el diligenciamiento del FISO, es dable concluir que la presente solicitud de formalización de propiedad se presentó de manera **INDIVIDUAL** por parte del sujeto previamente referido, de manera que el presente trámite se adelantará en bajo ese presupuesto procesal

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y TERCEROS

ALEX ENRIQUE SANJUANES GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80549120, presentó solicitud de formalización No. 1292319, con número de expediente 20242201069984781 72E, sobre el inmueble rural denominado PEDREGAL, con un área aproximada de 1 ha + 3896 m², ubicado en la vereda AMBEIMA, del municipio de CHAPARRAL, departamento de TOLIMA, que hace parte del predio de mayor extensión, identificado registralmente como PREDIO SAN PABLO y catastralmente denominado como SAN PABLO, con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 355-22871, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral, y número predial 73168000200000009005600000000 0.

Del análisis de la consulta efectuada en la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, realizada el día 12 de julio de 2026, se concluye que el titular del derecho real de dominio inscrito es: FELIX MARIA SANJUANES.

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.

Las partes identificadas en el presente apartado serán notificadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

Así mismo, los terceros determinados identificados, tales como el Ministerio Público, titulares de derechos reales accesorios, acreedores y demás intervinientes, serán comunicados conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017.

Finalmente, los terceros indeterminados serán comunicados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

3. DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS EN LA ETAPA PRELIMINAR DE LA ACTUACIÓN

Se incorporaron al expediente las siguientes pruebas:

3.1. Aportadas por los solicitantes:

3.1.1. Documental: Copia simple de cédula de ciudadanía de ALEX ENRIQUE SANJUANES GONZALEZ.

3.1.2. Documental: Copia simple de cédula de ciudadanía de BLADYMIR LEZAMA CUPITRE.

3.2. Recaudadas oficiosamente

3.2.1 Medio de prueba documental: Formulario de inscripción de sujetos de ordenamiento 1292319.

3.2.2 Medio de prueba documental: Consulta a la ventanilla única de registro -VUR- FMI **355-22871**

3.2.3 Medio de prueba documental: Plano predial correspondiente al predio objeto de formalización de fecha 19 de mayo de 2026.

3.2.4 Medio de prueba documental: Copia simple de Certificado de uso de suelo de fecha 30 de abril de 2024, expedido por el secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo.

3.2.5 Medio de prueba documental: Acta de colindancia suscrita en fecha 16 de enero de 2024 por LUIS ALEJANDRO SANJUANES LUNA, identificado con cédula de ciudadanía No. 93453987 ROSALBA SANJUANES DE VIUCHE, identificada con cédula de ciudadanía No. 28678809 y MARIBEL SANJUANES LUNA, identificada con cédula de ciudadanía No. 30394745. Estos aprobaron el procedimiento realizado por el inspector y a su vez manifestó conformidad con los linderos señalados durante el levantamiento topográfico del predio rural denominado PEDREGAL consignados en el referido documento.

3.2.6 Medio de prueba testimonial: Testimonio 1 rendido en fecha 01 de abril de 2024 por ARCESIO BRAN BARRETO, identificado con cédula de ciudadanía No. 5885671, mediante la cual señala: ¿Sabe usted desde qué año el solicitante es considerado como dueño del predio? **Respondió**: "*2014*"; ¿Sabe usted cómo el solicitante adquirió el predio? **Respondió** "*POR UNA COMPRA DE PALABRA QUE HIZO CON LA TIA ROSALBA SANJUANES*"; ¿Sabe usted cómo el solicitante ejerce la posesión del predio? **Respondió**: "*VIVE EN LA FINCA Y TIENE CULTIVOS DE PLATANO, CAFÉ, MAIZ Y FRIJOL*". ¿Sabe usted si la posesión del predio que ejerce el (la) solicitante ha sido permanente, sin violencia o conflictos y a la vista de todos (quieta, pacífica, pública e ininterrumpida)? **Respondió:** "*NUNCA HE ESCUCHADO QUE*

TENGA PROBLEMAS CON LA GENTE DE LA VEREDA, TODO HA SIDO MUY TRANQUILO".

3.2.9. Medio de prueba documental: Informe Técnico Jurídico – ITJ de fecha 14 de julio de 2026 que, de manera general, contienen información sobre: El predio con dirección PEDREGAL ubicado en zona rural del municipio de CHAPARRAL, departamento de TOLIMA, con una cabida de 1 ha + 3896 m² hace parte de un predio de mayor extensión con folio de matrícula No. 355-22871 y con número predial 73168000200000009005600000000, es procedente técnicamente para continuar el proceso de formalización.

3.2.10. Consulta de fecha 10 de julio de 2026 a través del sistema interno de radicación documental oficial ante la ANT, se constató que no se encuentran radicadas oposiciones al momento de la expedición del presente acto administrativo.

Los medios de prueba obtenidos y allegados en esta etapa preliminar resultan necesarios, pues a través estos se prueba el supuesto fáctico indispensable para dar inicio al trámite de formalización. Pertinentes, toda vez que existe una relación entre el medio probatorio y el supuesto fáctico a probar, es decir, que el predio objeto de formalización es privado y que, a su vez, el solicitante está ejerciendo actos de posesión. Son también conducentes, ya que el medio probatorio es idóneo o tiene la aptitud para probar los hechos objeto de análisis y, finalmente, son útiles, por cuanto resultan eficaces para llevar al convencimiento de la ocurrencia de los supuestos de hecho necesarios para dar inicio al trámite de administrativo de la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición.

4. ANÁLISIS DEL CASO

4.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO

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

Para el caso particular se evidencia que el predio objeto del procedimiento se encuentra vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 355-22871, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral, el cual fue abierto el 01 de marzo de 1990, el estado del folio es activo, de tipo rural, registra inscritas 20 anotaciones, no registra folios matrices, registra folios derivados 355-66374, 355-66706, 355-66708, 355-66711, 355-67238, 355-67515, no registra comentarios en su complementación.

Del análisis del citado folio 355-22871 se logra determinar que en la anotación No. 1 de fecha 05 de septiembre de 1942, se establece el registro de una COMPRAVENTA celebrada entre IRIARTE ROCHA CAMILO en calidad de vendedor y SANJUANES FELIX MARIA, en calidad de compradora, negocio jurídico registrado con código registral No. 101, según la Escritura Pública No. 254 del 09 de agosto de 1942 de la Notaría Única de Chaparral.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que existen títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en los que constan tradiciones de dominio por un lapso no menor a 20 años. Con lo que se configura la segunda regla para la acreditación de la propiedad y, por ende, la naturaleza jurídica del presente predio es privada.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES Y/O GRAVÁMENES

No se registran medidas cautelares ni gravámenes.

5. IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y ANÁLISIS TÉCNICO

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.

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.

El predio denominado PEDREGAL se identifica con los linderos técnicos consignados en el Informe Técnico Jurídico (ITJ), de fecha el día 14 de julio de 2026, elaborado esta subdirección.

En primer lugar, se identifica que el predio PEDREGAL cuenta con un área de 1 ha + 3896 m2, según levantamiento planimétrico, con número predial 73168000200000009005600000000, dirección catastral **SAN PABLO** y dirección en folio **PREDIO SAN PABLO.**

A su vez, el mismo hace parte de un predio de mayor extensión con número predial 73168000200000009005600000000, dirección catastral **SAN PABLO** y dirección en folio **PREDIO SAN PABLO.**

Dicho predio presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial MAGNA SIRGAS, con origen Nacional CTM-12:

Colindantes

NORTE: LUIS ALEJANDRO SANJUANES LUNA
ESTE: MARIBEL SANJUANES LUNA
SUR: ROSALBA SANJUANES DE VIUCHE
OESTE: ROSALBA SANJUANES DE VIUCHE

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el 01 con coordenadas planas X= 4708513,34 m y Y= 1980190,54 ubicado en la parte noroccidental del predio, donde concurre la colindancia de LUIS ALEJANDRO SANJUANES LUNA predio identificado con número predial 73168000200000009005600000000, con ROSALBA SANJUANES DE VIUCHE, predio identificado con número predial 73168000200000009005600000000 y el predio en mención.

NORTE: Del punto de partida 01 en dirección noreste en línea quebrada y en una distancia de 169,5 m, hasta encontrar el punto 02 con coordenadas planas X= 4708652,77 m y Y= 1980195,92 m, colindando con LUIS ALEJANDRO SANJUANES LUNA, predio identificado con número predial 73168000200000009005600000000.

ESTE: Del punto de partida 02 en dirección suroeste en línea quebrada y en una distancia de 386,5 m, hasta encontrar el punto 03 con coordenadas planas X= 4708464,19 m y Y= 1980049,60 m, colindando con MARIBEL SANJUANES LUNA, predio identificado con número predial 73168000200000009005600000000.

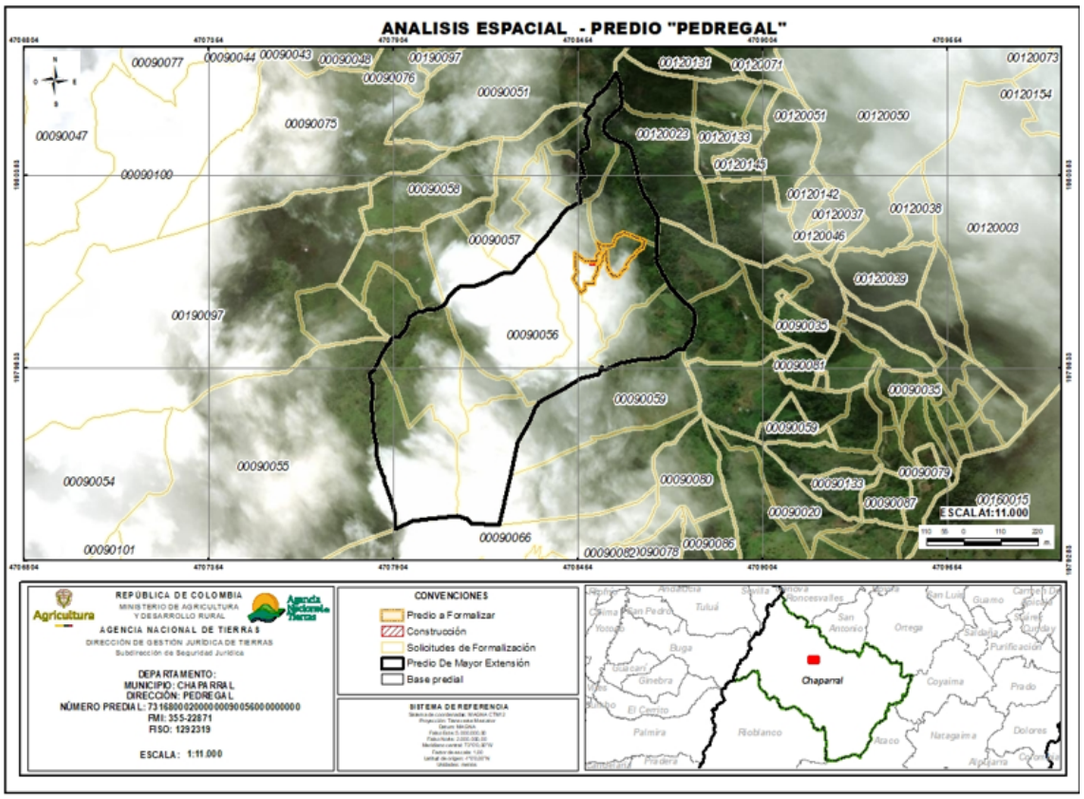
SUR: Del punto de partida 03 en dirección noroeste en línea quebrada y en una distancia de 46,4 m, hasta encontrar el punto 04 con coordenadas planas X= 4708439,2 m y Y= 1980088,7 m, colindando con ROSALBA SANJUANES DE VIUCHE, predio identificado con número predial 73168000200000009005600000000.

OESTE: Del punto de partida 04 en dirección noreste en línea quebrada y en una distancia de 209,4 m, hasta encontrar el punto 05 con coordenadas planas X= 4708513,34 m y Y= 1980190,54 m, colindando con ROSALBA SANJUANES DE VIUCHE, predio identificado con número predial 73168000200000009005600000000.

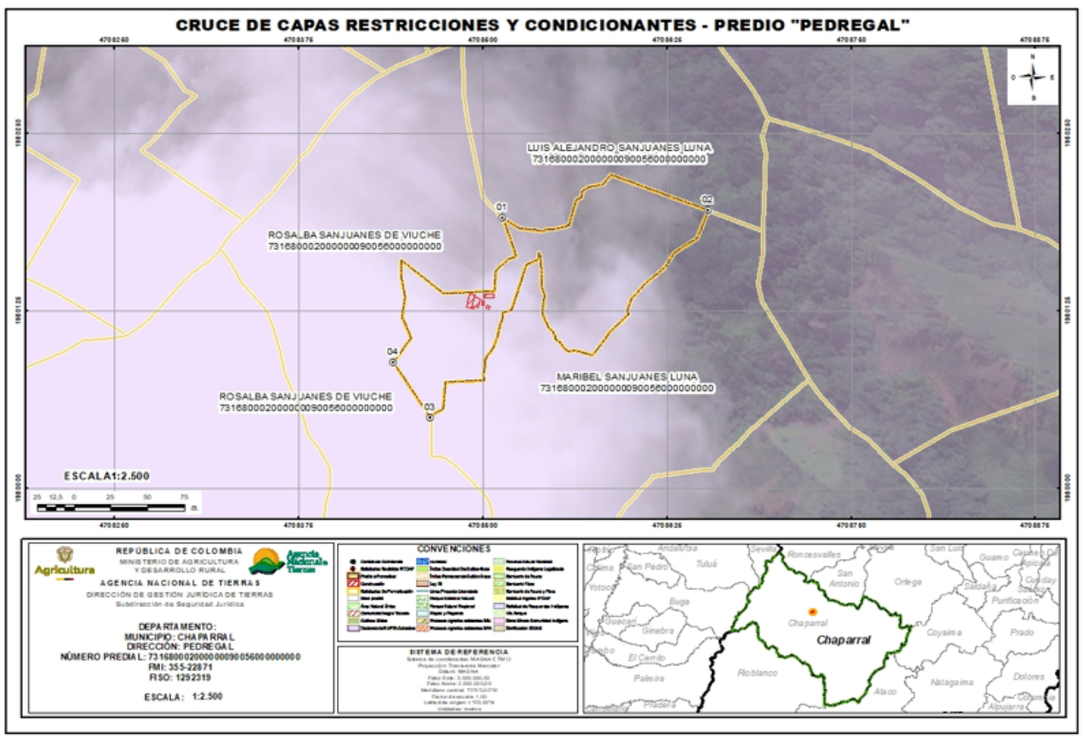
5.1. UBICACIÓN DEL PREDIO A FORMALIZAR

ANALISIS ESPACIAL

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.



CRUCE CAPAS RESTRICCIONES Y CONDICIONANTES



En los procesos de formalización se tienen las siguientes restricciones y condicionantes: Ley 70 de 1993, Comunidad negra titulada, Resguardos indígenas constituidos (CPNNC – decreto 2164/95 – Ley 160/94), Parque Natural Nacional (áreas naturales únicas, santuario de fauna – RUNAP, santuarios de flora – RUNAP, santuarios de fauna y flora – RUNAP, vía parque RUNAP), Parque natural regional, Reserva forestal protectora nacional, Reserva forestal protectora regional, Cuerpos de agua (laguna, ciénaga, drenaje doble, humedal), solicitudes URT (órdenes emitidas ingresadas al RTDAF, condicionante las solicitudes con sentencia o trámite judicial), Declaratoria de ruta colectiva y cultivos ilícitos; el equipo técnico

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.

de la Subdirección de Seguridad Jurídica identificó que luego de realizar el cruce espacial del polígono objeto de estudio con las capas de restricciones, No se evidencia superposiciones totales o parciales que puedan afectar el proceso de formalización.

De tal forma, se acredita que el predio objeto de formalización denominado PEDREGAL, es de naturaleza privada y que ALEX ENRIQUE SANJUANES GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80549120, demostraron el ejercicio de la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso necesario para adquirir la prescripción extraordinaria de dominio, esto es, diez (10) años, ejerciendo actos con ánimo de señor y dueño.

En consecuencia, se dará inicio al trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición referido en el Decreto Ley 902 de 2017.

RESUELVE

PRIMERO: DAR INICIO al trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición solicitado por ALEX ENRIQUE SANJUANES GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80549120 a quienes les fue asignado solicitud de formalización No. 1292319, expediente 202422010698478172E. Lo anterior, en relación con el predio rural denominado PEDREGAL, ubicado en la vereda AMBEIMA, en el municipio de CHAPARRAL departamento de TOLIMA, denominado registralmente como PREDIO SAN PABLO, y catastralmente denominado como SAN PABLO, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 355-22871, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral, y número predial No. 73168000200000009005600000000, que se individualiza de la siguiente manera:

Nombre del predio	Matricula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Área del predio a formalizar (Ha)	Área total del predio (Ha)
PEDREGAL	355-22871	73168000200000009005600000000	1 ha + 3896 m²	Registral: 50 HA + 8511 **m²** Catastral: **50 ha + 8511 m²**

SEGUNDO: INCORPORAR como pruebas las allegadas por el solicitante y las obtenidas de oficio por esta subdirección relacionadas en la parte motiva de este acto.

TERCERO: NOTIFICAR el presente acto, de conformidad con lo dispuesto en los **artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011**, en concordancia con el **artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017**, a los **SOLICITANTES DE FORMALIZACIÓN** y a la **TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO**.

CUARTO: **COMUNICAR** al Ministerio Público la presentación actuación administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017.

QUINTO: PUBLICAR el presente acto administrativo en la página web o en la cartelera de la Agencia Nacional de Tierras- ANT, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017. Por lo que se procederá a publicar la parte resolutiva del presente acto administrativo.

SEXTO: ORDENAR al municipio de CHAPARRAL, la publicación del presente acto administrativo en su página web o en su cartelera, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017. Por lo que se procederá a publicar la parte resolutiva del presente acto administrativo.

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

SEPTIMO: ORDENAR al municipio de CHAPARRAL, la publicación del presente acto administrativo en un medio masivo del territorio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

OCTAVO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo Chaparral, que inscriba con el código registral número 0965- (Apertura del procedimiento único de ordenamiento social de la propiedad rural) la medida de publicidad de este acto administrativo, sobre el bien inmueble rural denominado PEDREGAL, que hace parte de un predio de mayor extensión, denominado registralmente como PREDIO SAN PABLO, ubicado en el Municipio de CHAPARRAL departamento TOLIMA, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 355-22871. Una vez cumplida la medida informar a la ANT, Subdirección de Seguridad Jurídica, dicha inscripción **en el término máximo de 10 días hábiles**.

NOVENO: CORRER traslado del expediente a las partes por él término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la última notificación, comunicación o publicidad, dentro del cual podrán aportar o solicitar las pruebas que consideren, las cuales deberán ser pertinentes, útiles y conducentes.

DÉCIMO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

Notifíquese, comuníquese y cúmplase.
Dado en Bogotá D.C. 2026-07-17

JULIAN YESID BALLEN REINA
Subdirector de Seguridad
Agencia Nacional de Tierras

Proyectó: Daniela Vergara R. Abogada sustanciadora SSJ
Revisó: Laura Dominguez. Abogada revisora SSJ
Aprobó: Hugo Nel Jiménez. Abogado líder SSJ

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.