



Libertad y Orden

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-**

**RESOLUCIÓN No. 28476 DE 2020**

**( 15 DIC 2020 )**

Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “**CASA NAYIBE**”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

**LA 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 4º y 1º 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. 740 del 13 de junio de 2017, modificada y adicionada por las Resoluciones Nros. 108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 09 de julio de 2018 y 12096 del 16 de agosto de 2019.

**CONSIDERANDO**

**1. COMPETENCIA**

Mediante el Decreto Ley 2365 de 2015 se suprimió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER, 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 Tierras (ANT).

A través del Decreto Ley 902 de 2017, se adoptaron 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 regularon los aspectos esenciales del Procedimiento Único y se establecieron las generalidades del mismo en zonas focalizadas y no focalizadas.

El numeral 4 del artículo 58 *ibídem*, facultó a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, para tratar, entre otros asuntos, los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

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 *ibídem*, dispuso que el Director General de la ANT fijará los Reglamentos operativos acordes al Proceso Único de Ordenamiento Social de la Propiedad en su fase administrativa; en tal virtud, se expidió la Resolución 740 del 13 de junio de 2017<sup>1</sup> que estableció el Reglamento Operativo de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad, modificada y/o adicionada por las Resoluciones 108 de 29 de enero de 2018<sup>2</sup>, 3234 del 09 de julio de 2018<sup>3</sup> y 12096 del 16 de agosto de 2019<sup>4</sup>.

Es así como el artículo 76 de la Resolución 740 de 2017, modificado por el artículo 48 de la Resolución No. 12096 de 2019, estableció los requisitos que se deben tener en cuenta al momento de proferir el acto administrativo de apertura de que trata el artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, para los asuntos contemplados en los numerales 3,4,5,6,7 y 8.

## **2. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL**

El Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en Sentencia de 2 de mayo de 2001, confirmada por el Consejo de Estado el 6 de julio del mismo año, ordenó al Gerente General del INCORA adelantar las medidas y acciones legales para la clarificación de la propiedad de la Nación, el deslinde y la recuperación de baldíos indebidamente ocupados del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo.

Con posterioridad, y en cumplimiento de lo anterior, el Sugerente de Tierras Rurales del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – Incoder liquidado, emitió el Auto No. 124 de 09 de septiembre de 2015 por el cual ordenó adelantar “(...)las diligencias previas tendientes a establecer la procedencia o no de iniciar proceso administrativo de los comprendidos en los capítulos X y XI de la ley 160 de 1994, respecto de los predios que forman parte de los territorios insulares en los archipiélagos de ISLAS DEL ROSARIO y de SAN BERNARDO(...)”.

Liquidado el INCODER en Decreto Ley 2365 de 2015 y creado a su vez la Agencia Nacional de Tierras-ANT, esta última, en cumplimiento del Auto No. 124 de 09 de septiembre de 2015, profirió el auto No. 718 de octubre 4 de 2017, en el que fijó para los días 25 al 29 de noviembre de 2017 la práctica de una visita previa a los predios comprendidos en los territorios insulares de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. La visita en mención se realizó en la fecha programada como consta en el acta e Informe de Visita respectivo de fecha 1 de octubre de 2018.

En consecuencia, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, con sujeción a lo dispuesto por el Decreto Ley 902 de 2017 y sus normas reglamentarias, realizó el Informe de Identificación Predial el día 13 de abril de 2020 y, con base en éste, se emitió el Documento Preliminar de Análisis Predial -DPAP- el 18 de mayo de 2020, en el que se efectuó un análisis técnico-jurídico del predio denominado Casa Nayibe, ubicado en la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo.

Conforme a las resultas del estudio en mención, se profirió el Auto No. 3480 del 10 de junio de 2020, por el cual se ordenó adelantar la etapa preliminar dentro de la fase administrativa

<sup>1</sup> “Por la cual se expide el Reglamento Operativo de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad, el Proceso Único de Ordenamiento Social de la Propiedad y se dictan otras disposiciones”.

<sup>2</sup> “Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 740 del 13 de junio de 2017”.

<sup>3</sup> “Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 740 de 2017 y se expiden reglas para la ejecución del procedimiento único de ordenamiento social de la propiedad en Zonas no Focalizadas”.

<sup>4</sup> “Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 740 del 13 de junio de 2017”

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

del Procedimiento Único establecido en el Decreto Ley 902 de 2017 y demás normas que lo reglamentan, incluyendo la conformación del respectivo expediente.

El acto administrativo en mención fue comunicado así: (i) A “Quien interese” ,mediante comunicación por aviso publicada en la página Web de la ANT fijado del 25 de agosto al 31 de agosto de 2020 (ii) A la Procuraduría 3 Judicial II Ambiental y Agraria de la ciudad de Cartagena Bolívar, mediante oficio No. 20203200781861 del 24 de agosto de 2020 (iii) Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, mediante oficio No. 20203200781681 del 19 de agosto de 2020 y, (iv) A la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, mediante oficio No. 20203200781791 del 7 de septiembre de 2020.

En atención a lo normado en el artículo 6 de la Resolución No. 3234 del 09 de julio de 2018 proferida por la ANT, se descartó la necesidad de practicar diligencia de visita preliminar, toda vez que consultado el Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – SNC IGAC, el predio se encuentra identificado tanto alfanumérica (Registro1-Registro2) como espacialmente, sumado a que la Dirección General de la ANT remitió a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, a través de memorando 20201000154063 del 27 de julio de 2020, el levantamiento topográfico efectuado sobre el bien, en el marco de las funciones de administración de las tierras de la Nación, como consta en plano con fecha julio de 2019.

En ese orden, se elaboró el Informe Técnico Jurídico Preliminar -ITJP- con fecha 8 de septiembre de 2020, del cual se desprenden las siguientes conclusiones:

1. Conforme al análisis de la documentación recopilada en la etapa preliminar del procedimiento establecido por el Decreto 902 de 2017, el predio objeto de estudio presenta las características propias de una isla, bien al que le es atribuible la naturaleza jurídica de baldío reservado de la Nación por disposición expresa de los artículos 47 y 107 de la ley 110 de 1912, Código Fiscal vigente.
2. De la información recaudada se pudo establecer que el predio “Casa Nayibe” se ubica en la Isla Tintipán, en el Archipiélago de San Bernardo, sobre el cual se ejercen actos de ocupación.
3. El análisis multitemporal determinó que el ecosistema de manglar ha sido fuertemente afectado por la tala indiscriminada de lo cual da cuenta el informe de visita previa adelantado en 2017 a los predios de la Isla de Tintipán. En ese sentido, el informe de visita dio cuenta de la existencia de infraestructura en el predio con destinación a recreo.
4. El predio Casa Nayibe se identifica con la cédula catastral 13-001-00-05-0003-0001-000, relativa a la extensión territorial de la isla Tintipán, y no se asocia a un folio de matrícula inmobiliaria, por lo que no fue posible analizar asientos registrales que den cuenta de actos traslaticios del derecho de dominio; en consecuencia, se presume que el bien no ha salido del patrimonio de la Nación.
5. Según el estudio realizado, es conveniente dar apertura al trámite administrativo a fin de adelantar la Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados de que trata la Ley 160 de 1994.

Durante la etapa preliminar de la fase administrativa del Procedimiento Único, se aportaron diferentes documentos necesarios para la identificación física y jurídica del inmueble objeto de análisis, información que se estima fundamental para disponer la pertinencia de la apertura

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

del trámite administrativo dentro de la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto 902 de 2017.

Para esos efectos, la documentación que integra el acervo probatorio en el expediente en esta etapa procesal es el siguiente:

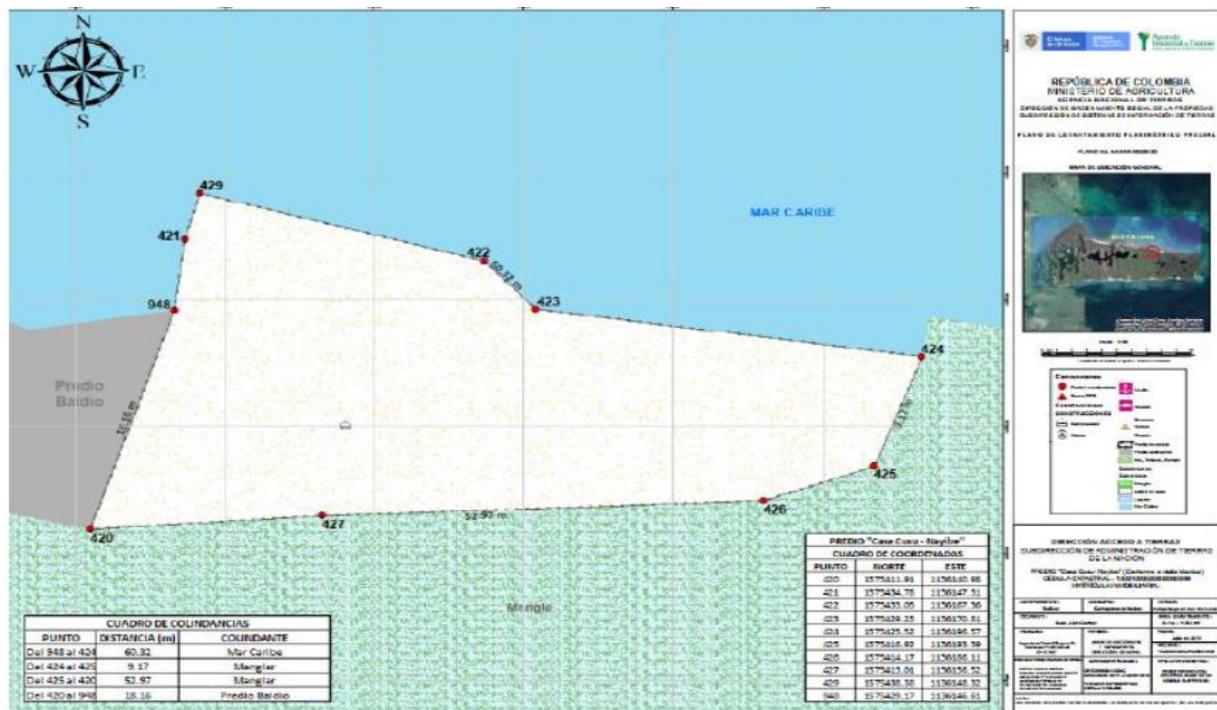
- I. Informe de Identificación Predial emitido por el equipo técnico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la ANT el 13 de abril de 2020.
- II. Documento Preliminar de Análisis Predial- DPAP- de fecha 18 de mayo de 2020, en el que se efectúa un análisis técnico-jurídico del predio objeto de estudio.
- III. Informe de visita previa realizada por la ANT a los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo del 1 de octubre de 2018.
- IV. Informe Técnico-Jurídico Preliminar (ITJP) de fecha 8 de septiembre de 2020.
- V. Plano topográfico del predio, con fecha julio de 2019, remitido por la Dirección General de la ANT a través de memorando 20201000154063 del 27 de julio de 2020.

### 3. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

La presente actuación se adelanta respecto del predio denominado “Casa Nayibe”, ubicado en la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, con cédula catastral No. 13- 001- 00-05- 0003- 0001-000.

Acorde con el levantamiento topográfico obrante en expediente, el predio presenta la siguiente cabida y linderos:

**Área: 1284 m<sup>2</sup>.**



*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

#### **Linderos Técnicos:**

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el vértice denominado como punto número 948 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1136146.61 m.E. y Y= 1 575 429.17 m.N., ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con el Mar Caribe. COLINDA ASÍ: NORTE: Del punto denominado como 948 se sigue en dirección general Este, en línea quebrada, con una distancia de 60.32 metros, pasando por los puntos 421 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 147.31 m.E. y Y= 1 575 434.78 m.N., 429 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 148.32 m.E. y Y= 1 575 438.38 m.N., 422 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 167.36 m.E. y Y= 1 575 433.05 m.N., y 423 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 170.81 m.E. y Y= 1 575 429.25 m.N., hasta encontrar el punto 424 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 196.57 m.E. y Y= 1 575 425.52 m.N., donde concurre la colindancia entre el Mar Caribe y el Mangle.

ESTE: Del punto denominado como 424 se sigue en dirección general Sur en línea recta, con una distancia de 9.17 metros, hasta encontrar el punto 425 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 193.39 m.E. y Y= 1 575 416.92 m.N., donde concurre la colindancia con el Mangle.

SUR: Del punto denominado como 425, se sigue en dirección general Oeste en línea quebrada y en una distancia de 52.97 metros, pasando por los puntos 426 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 186.11 m.E. y Y= 1 575 414.17 m.N., y 427 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 156.52 m.E. y Y= 1 575 413.01 m.N., hasta encontrar el punto 420 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1 136 140.98 m.E. y Y= 1 575 411.91 m.N., donde concurre la colindancia con el Mangle y el predio Baldío de la Nación.

OESTE: Del punto denominado como 420, se sigue en dirección general Noreste en línea recta, en una distancia de 118.16 metros hasta encontrar el punto 948 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1136146.61 y Y= 1 575 429.17 m.N., donde concurre la colindancia entre el Mangle y el predio Baldío de la Nación y el Mar Caribe.

#### **4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS.**

##### **4.1. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS ISLAS.**

El artículo 4º de la Ley 70 de 1867, consagró la presunción de baldíos de las islas nacionales, en los siguientes términos: *“Se reputan igualmente baldíos de propiedad nacional, los terrenos de las islas de uno y otro mar que no están ocupados por poblaciones organizadas o con justo título por pobladores particulares”*. Esta presunción fue conservada en el primer Código Fiscal, Ley 106 de 1873, en su artículo 878, al prescribir que se reputan baldíos y, en consecuencia, son de propiedad de la Nación *“Las Islas de uno y otro mar, dentro de la jurisdicción de ésta, que no estén ocupadas por poblaciones organizadas o por poblaciones particulares con justo título”*. Así mismo, en su artículo 919, indicó la prohibición de adjudicar si el terreno baldío fuere *“una isla de alguna importancia”*.

La Ley 25 de 1908, sobre tierras baldías, consagraba en su artículo 2º la prohibición de ***“transferir el dominio de las tierras marítimas ni de las Tierras que contengan depósitos de sal, fuentes de petróleo, asfalto, garceros, huaneros, ó (sic) fuentes de aguas medicinales, pero podrán concederse en arrendamiento”***. Negrilla fuera de texto.

Las anteriores disposiciones normativas fueron reafirmadas por el Código Fiscal vigente, Ley 110 de 1912, adicionando el carácter de reserva territorial del estado sobre las islas. Establece el citado Código:

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

*“Artículo 45. Se reputan baldíos, y, por consiguiente, de propiedad nacional:*

*(...)*

*b). Las islas de uno y otro mar pertenecientes al Estado, que no están ocupadas por poblaciones organizadas, o apropiadas por particulares, en virtud de título traslativo de dominio”.*

*“Artículo 107. Constituyen La reserva territorial del estado, y no son enajenables:*

*a). Las islas nacionales, de uno y otro mar de la República, y las de los ríos y lagos, de que trata el aparte c del artículo 45 (...).”*

Según lo expuesto, el Código Fiscal determinó que las islas (i). son baldíos y, en consecuencia, de propiedad nacional, siempre que no estén ocupadas por poblaciones organizadas, o apropiadas por particulares en virtud de un título traslativo de dominio; (ii). Constituyen reserva territorial del Estado y no son enajenables.

Con posterioridad, se profirió la Ley 200 de 1936, la cual dispuso, con relación al modo de adquirir el dominio sobre los bienes, lo siguiente:

*“Artículo 3º. Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.*

*Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos inscritos, otorgados entre particulares con anterioridad a la presente ley, no es aplicable respecto de terrenos que no sean adjudicables, estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público”.* Subraya fuera de texto.

Esta disposición, hoy contenida en su integralidad en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, hizo más gravosa la carga de la prueba para el particular, pues, determinó que para acreditar la propiedad sobre los bienes inadjudicables o reservados se requeriría de un **título originario que no haya perdido su eficacia legal**, excluyendo la posibilidad de alegar derecho de dominio a través de títulos inscritos donde consten tradiciones de dominio por un término no inferior al que señalan la ley para la prescripción extraordinaria de dominio, precisamente por ser un bien inadjudicable .

Cabe rescatar que el título originario es definido por el Decreto 59 de 1938, artículo 13, en los siguientes términos:

*“Constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste, y en consecuencia, acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, mientras no hayan perdido o no pierdan su eficacia legal, los siguientes:*

*a) Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial;*

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

*b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación.*

*La enumeración anterior no es taxativa, y por consiguiente, son títulos originarios expedidos por el Estado o emanados de éste, fuera de los indicados en los dos numerales anteriores, los demás que conforme a las leyes tengan este carácter”.*

Lo anterior es concordante con lo normado en el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia de 1991, que establece: **“Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”**. Negrilla fuera de texto.

Los bienes baldíos adjudicables, por disposición expresa del artículo 65 de la Ley 160 de 1994, sólo pueden obtenerse a través de un título traslativo de dominio otorgado por el Estado, luego no son susceptibles de adquirirse a través de un proceso de pertenencia, dada su imprescriptibilidad, en razón a que obedecen a una lógica distinta al régimen común consagrado en el Código Civil. Sobre el asunto, la Corte se ha pronunciado así:

*“Los bienes fiscales comunes o bienes estrictamente fiscales dejaron de ser prescriptibles, se convirtieron en bienes imprescriptibles. Si no procede la declaración de pertenencia en relación con los bienes de propiedad de las entidades de derecho público, tampoco procede oponer la excepción de prescripción ante la demanda reivindicatoria de uno de tales bienes. Hoy día los bienes fiscales comunes o bienes estrictamente fiscales son imprescriptibles. Lo relativo a los bienes públicos o de uso*

*público: siguen siendo imprescriptibles, al igual que los fiscales adjudicables que tampoco pueden adquirirse por prescripción. No se quebranta la igualdad, porque quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En la medida en que se impide que los particulares se apropien de los bienes fiscales, se asegura o garantiza la capacidad fiscal para atender las necesidades de la comunidad. No hay acción para que se declare que se ha ganado por prescripción el dominio de un bien que la ley declara imprescriptible, porque no hay derecho”<sup>5</sup>.*

#### **4.2. FUNDAMENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS DEL PROCEDIMIENTO.**

Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el procedimiento encaminado a la Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados están previstas en la Ley 160 de 1994, el Decreto Único 1071 de 2015 y el Decreto Ley 902 de 2017.

Así, según lo normado en Ley 160 de 1994 en su artículo 12, numeral 14, la autoridad de tierras está facultada para **“Ejercitar las acciones y tomar las medidas que correspondan conforme a las leyes en los casos de indebida apropiación de tierras baldías”**, disposición concordante con lo previsto en el artículo 48 numeral 3º de la misma Ley, que establece la procedencia de la recuperación de baldíos:

*“El Instituto Colombiano de la Reforma Agraria<sup>6</sup>, previa obtención de la información necesaria, adelantará los procedimientos tendientes a:*

<sup>5</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-530 de 1996.

<sup>6</sup> Hoy Agencia Nacional de Tierras.

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

(...)

*3. Determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos”.*

De igual manera, el Decreto Único 1071 de 2015 regula algunos aspectos atinentes al procedimiento orientado a la recuperación de baldíos indebidamente ocupados, como se extrae del Título 19, Capítulo 1, artículo 2.14.19.1.1.:

*“Artículo 2.14.19.1.1.Objeto. El presente título regula los siguientes procedimientos administrativos de competencia del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER, de conformidad con Ley 160 de 1994:*

**PROCEDIMIENTOS AGRARIOS**

(...)

*2. Recuperación de baldíos en los casos de indebida ocupación o apropiación por particulares, con el fin de restituirlos al patrimonio del Estado.”.*

El procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados permite al Estado, por vía administrativa, determinar si sobre un predio baldío existe o no indebida ocupación, teniendo como presupuesto lo establecido en el artículo 2.14.19.5.2. del Decreto Único 1071 de 2015 que dispone para nuestro interés:

*“ARTÍCULO 2.14.19.5.2. Causales. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 48 numeral 3 y 74 de la Ley 160 de 1994, los siguientes bienes tienen la condición de terrenos baldíos indebidamente ocupados y en consecuencia será procedente su recuperación: (...)*

- 1. Las tierras baldías que tuvieren la calidad de inadjudicables de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 67 y 74 de la Ley 160 de 1994 y las reservadas o destinadas por entidades estatales para la prestación de cualquier servicio o uso público.*
- 2. Las tierras baldías que constituyan reserva territorial del Estado (...).”*

En ese orden de ideas, es claro que el procedimiento encaminado a la recuperación de baldíos indebidamente ocupados puede adelantarse cuando no existan títulos que acrediten la propiedad, sin perjuicio que durante el procedimiento se establezca que el bien tiene una naturaleza jurídica diversa.

Ahora bien, con la expedición del Decreto Ley 902 de 2017<sup>7</sup>, se estableció un Procedimiento Único para tramitar, entre otros asuntos, la clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994, según lo dispone el artículo 58, numeral 4: *“Artículo 58. Asuntos a tratar a través del Procedimiento Único. A través del Procedimiento Único se adelantarán los siguientes asuntos: (...) 4. Clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994. (...).”*

Es preciso señalar que el Decreto en cita reguló aspectos procedimentales e instrumentales para adelantar la actuación administrativa, en particular, la encaminada a la recuperación de los bienes baldíos indebidamente ocupados, norma aplicable a procesos que inicien bajo su vigencia acorde con lo señalado en su artículo 81:

<sup>7</sup> “Por el cual 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”.

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

*“Artículo 81. Actuaciones Procedimentales en curso. Los procedimientos administrativos especiales agrarios que inicien a la vigencia del presente decreto ley, serán sustanciados y decididos en su integridad por las disposiciones contenidas en este. (...)” (Negrilla fuera del texto original)*

En consecuencia, la presente actuación adelantada respecto del predio denominado “CASA NAYIBE” se sujetará a las reglas dispuestas en el Decreto Ley 902 de 2017, así como a sus disposiciones reglamentarias, esto es, la Resolución No. 740 del 13 de junio de 2017, que establece el Reglamento Operativo de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad (artículo 92), modificada y/o adicionada por las Resoluciones Nros.108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 09 de julio de 2018 y 12096 del 16 de agosto de 2019.

#### **4.3. EL CASO CONCRETO.**

Conforme a la información contenida en el informe Identificación Predial del 13 de abril de 2020 y el Informe Técnico Jurídico Preliminar – ITJP suscrito el 8 de septiembre de 2020, el predio denominado “CASA NAYIBE” se asocia con la cédula catastral No. 13001000500030001000, sin folio de matrícula inmobiliaria que lo identifique. En ese sentido, se pudo establecer que la cédula catastral en mención no corresponde en estricto sentido al predio analizado, sino a la isla de mayor extensión denominada “Tintipán”, con un área de 373 Ha y 4375 m<sup>2</sup>.

No obstante, esta Subdirección obtuvo un levantamiento topográfico del predio en comento remitido por la Dirección General de la ANT a través de memorando 20201000154063 del 27 de julio de 2020, como consta en plano de julio de 2019, que arrojó como área del mismo mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados (1284 m<sup>2</sup>), cuya redacción de linderos correspondiente está descrita en el acápite 3 “Identificación del predio” del presente acto administrativo.

La información en cita permitió espacializar el predio y constatar que, en efecto, se ubica sobre un terreno de mayor extensión con condiciones físicas de isla, denominada “Tintipán”, que hace parte integrante del Archipiélago de San Bernardo. En tal virtud, en términos jurídicos, si se atiende a lo establecido en los artículos 45 y 107 del Código Fiscal, se trata de un bien baldío reservado, inadjudicable, que por tal condición se exige, para efectos de demostrar el derecho de dominio, la exhibición de un título originario que no haya perdido su eficacia legal, según lo dispone el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, citado líneas arriba.

Dicho lo anterior, en lo que respecta a la ocupación ejercida en el predio denominado “Casa Nayibe”, el ITJP es claro en establecer que sobre el mismo se evidenció infraestructura y afectación ambiental consistente en tala de mangle, a partir del estudio multitemporal realizado:

*“Los resultados obtenidos para el predio denominado CASA NAYIBE con código catastral 13001000500030001000, nos muestran que para el periodo comprendido entre los años 2010 y 2014, se evidencia una actividad acelerada de deforestación de su cobertura de manglar, con una pérdida de 289.1 m<sup>2</sup>, los cuales fueron sustituido por infraestructura asociada al tejido urbano discontinuo; ocasionando que las zonas con presencia de tejido urbano pasarán de 90.4 m<sup>2</sup> a 380.1 m<sup>2</sup>. Cabe aclarar que el predio en cuestión, presentó evidencia de infraestructura en su adyacencia para el año 2010; No obstante, sufre su mayor transformación a lo largo del periodo 2010-2014. (...)”.*

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

Lo anterior es concordante con el informe de visita previa practicada por el INCODER en el año 2017, en el que se afirma respecto del predio bajo examen: *“La casa tenía dos unidades catastrales, una unidad habitacional de aproximadamente 90 m<sup>2</sup> y una marquesina de aproximadamente 90 m<sup>2</sup>. (...) El terreno se modificó hace tiempo y la gente evita que el mangle se restablezca con arena”.*

Ahora bien, en curso del proceso deberá definirse en particular quién actualmente ocupa, dado que en ningún informe se menciona quién ejerce ocupación.

Así entonces, teniendo en cuenta que el Decreto 1071 de 2015 en su artículo 2.14.19.5.2. establece que la ocupación de los bienes de naturaleza jurídica baldía reservada, como es el caso del predio CASA NAYIBE, configura una causal para adelantar la actuación administrativa orientada a su recuperación en favor del patrimonio nacional, es claro que se dan los presupuestos para dar inicio a la segunda parte de la fase administrativa contemplada en el Decreto Ley 902 de 2017, para que se tramite como asunto la recuperación de baldío indebidamente ocupado.

Finalmente, en lo atinente a las notificaciones que deban surtir de este acto administrativo, teniendo en cuenta la Emergencia Sanitaria declarada por la Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, modificada por las Resoluciones 844 del 26 de mayo de 2020, 1462 del 25 de agosto de 2020 y 2230 del 27 de noviembre de 2020, emitidas por el Ministerio de Salud y Protección Social a fin de adoptar medidas para hacer frente al coronavirus COVID-19, esta dependencia procurará enterar la existencia de este acto administrativo de acuerdo a lo previsto en el Decreto 491 del 28 de marzo de 2020<sup>8</sup>, conforme al cual:

*“Artículo 4. Notificación o comunicación de actos administrativos. Hasta tanto permanezca vigente la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, la notificación o comunicación de los actos administrativos **se hará por medios electrónicos**.*

*En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011” (Negrilla fuera del texto original).*

## 5. CONCLUSIONES

Bajo el anterior escenario y considerando el acervo documental que obra en el expediente de la presente actuación, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica estima procedente dar inicio a la segunda parte de la fase administrativa del Procedimiento Único de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados, respecto del predio denominado CASA NAYIBE, localizado en la isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, con el objetivo de orientar acciones para la efectiva restitución del mismo al dominio de la Nación.

En mérito de lo expuesto, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-,

<sup>8</sup> “Por el cual se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”.

*“Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado “CASA NAYIBE”, ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar”.*

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: APERTURAR y DAR INICIO A LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre los terrenos que conforman el predio denominado **CASA NAYIBE**, con cédula catastral No. 13- 001- 00-05- 0003- 0001-000, ubicado la isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, con fundamento en la parte motiva del presente proveído.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** esta providencia a los interesados que actualmente han intervenido en el proceso, así como a los titulares de derechos reales de dominio o a sus apoderados previa presentación de poder, de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA).

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** esta providencia a la Procuradora 3 Judicial II Ambiental y Agraria de Cartagena, por medios electrónicos, de conformidad con el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017 y el artículo 4 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020.

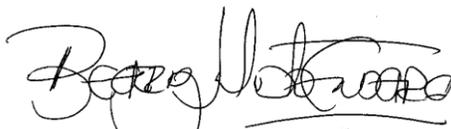
**ARTÍCULO CUARTO: PUBLICAR** la parte resolutive de esta providencia en la página electrónica de la entidad y del municipio en donde se encuentre ubicado el predio y un medio masivo de comunicación en el territorio, con el fin de publicitar el acto a terceros que puedan resultar afectados con la actuación, quienes asumirán las diligencias en el estado en que se encuentren (artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017).

**ARTÍCULO QUINTO: CORRER TRASLADO** a las partes por el término de diez (10) días, luego de notificado y publicitado el presente acto administrativo, donde podrán aportar y solicitar las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos, acorde con el artículo 70 Decreto Ley 902 de 2017.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de conformidad con lo establecido en los artículos 51 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y el párrafo 2 del artículo 76 de la Resolución 740 de 2017.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en la ciudad de Bogotá D.C., a los 15 días del mes de diciembre de 2020.



**BEATRIZ JOSEFINA NIÑO ENDARA**  
Subdirectora de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Preparó: Vanessa Arrieta -Abogada Contratista Equipo Islas SPA y GJ   
Revisó: Diego Silva – Abogado contratista Equipo Islas SPA y GJ   
V°Bo° Diego Mancera- Ingeniero Agrónomo Líder Equipo Técnico SPA y GJ   
VoBo: Diana Vanegas- Asesora Jurídica SPA y GJ 